
Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Eheäcker“ 1. Änderung
Petershausen**

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Petershausen
Dachau
Oberbayern**

**Begründung
zur Endfassung vom 11.05.2017**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Marcel Fath
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85238 Petershausen

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin

27.07.2016, 20.10.2016, 09.02.2017, 06.04.2017, 11.05.2017

21612-BP-EndF-x-Begrueundung-170511.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele, Zweck	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
3	Angaben zum Planungsgebiet	4
3.1	Lage, Größe und angrenzenden Bereiche	4
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand	5
3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
3.4	Schutzgebiete	5
3.5	Altlasten	5
3.6	Denkmalschutz	5
4	Planungsleitgedanken, Grundsatzziele und Art der Nutzung	5
5	Planungsinhalt	5
5.1	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Größe der Baugrundstücke, Geländegestaltung	6
5.3	Gebäudegestaltung	6
5.4	Erschließung und Verkehr	7
5.5	Versorgung	7
5.6	Entsorgung	7
5.7	Immissionsschutz	7
5.8	Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP	8
5.8.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
5.8.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	8
5.8.3	Öffentliche Grünflächen	9
5.8.4	Private Grundstücksflächen	9
6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	9
7	Anhang	9

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für das Gewerbegebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker“ vom 18.04.2013. Dieser wurde damals ohne konkrete Bauanfragen entwickelt und möglichst flexibel für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe gestaltet.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist zum Einen die aktuelle konkrete Bedarfsanfragen größerer Gewerbebetriebe für das zentrale, mittige Quartier.

Darüber hinaus begründen auch die folgenden Aspekte und Ziele diese Bebauungsplan-Änderung:

- Der Satzungsbeschluss des bisherigen Bebauungsplans erfolgte am 18.04.2013, also vor der Novelle des BauGB vom Mai 2013. In dieser Novelle des BauGB wird der Entwicklung und Verdichtung von Innenbereichen in der Regel der Vorzug vor neuen Flächenausweisungen gegeben.
- Im aktuellen LEP und der Regionalplanung wird ebenso die Entwicklung und Nachverdichtung von Innenbereichen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs deutlich empfohlen und dafür auch maßvolle Überschreitungen von GRZ und GFZ toleriert.
- Ziel des neuen Gemeinderats Petershausen ist es deshalb, diese städtebauliche Nachverdichtung im zentralen Innenbereich des GE Eheäcker konform zu diesen Planungsvorgaben planerisch zu ermöglichen, anstelle neue Flächen für große Gewerbebetriebe auszuweisen. Weiterhin ist die Anbindung an den übrigen Ort gegeben.
- Sowohl für das Landschaftsbild als auch für das Ortsbild stellt die angestrebte Nachverdichtung und Ausweisung größerer und höherer Gebäude im mittigen Quartier des GE Eheäcker ebenso eine verträgliche Lösung dar, weil die umgebenden Gewerbeflächen niedriger sind und damit eine gute Abstufung in der Höhe und in der Dichte der Gebäude zu den Rändern hin gegeben ist.

Die Gemeinde Petershausen beabsichtigt deshalb durch die Änderung von Festsetzungen im mittigen Bauquartier die Möglichkeit für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit größeren Gebäuden und größeren Grundstücksflächenbedarfen zu ermöglichen und die weiteren o.g. Ziele umzusetzen. Dazu sind im Wesentlichen Änderungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhen, Anpassung der Baugrenzen und der Abstandsflächen erforderlich.

Deshalb hat der Gemeinderat Petershausen in seiner Sitzung vom 12.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eheäcker“ Petershausen gefasst und den Aufstellungsbeschluss am 15.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Hinweis: Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen. Sämtliche übrigen Passagen und Inhalte der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker“ bleiben unverändert und werden hier nicht mehr eigens erwähnt oder ausführlich dokumentiert (= „entfällt, keine Änderung“).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Durch diese 1. Änderung ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Gesamt-Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplans. Ebenso ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungs- und Anpassungserfordernis für die rechtsgültige 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.10.2012.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

- entfällt, keine Änderung

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- entfällt, keine Änderung

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.04, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.07 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.15, (GVBl. S. 296).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den zentralen Bereich der Parzellen des Gewerbegebiets, die von dem geplanten Erschließungsring umschlossen sind. Dieser Bereich war bisher ein Teil des „Quartiers Mitte“, in der 1. Änderung werden die zu ändernden Bereiche „Quartier Mitte-Zentrum“ genannt.

Um den Geltungsbereich grenzen die übrigen Gewerbegebietsflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 28.184 m², davon umfasst das Nettobauland eine Fläche von ca. 26.070 m².



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich bisheriger Gesamtbebauungsplan (gelb) und Geltungsbereich für die 1. Änderung (braun), unmaßstäblich.

3.2 **Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand**

- entfällt, keine Änderung

3.3 **Boden- und Grundwasserverhältnisse**

- entfällt, keine Änderung

3.4 **Schutzgebiete**

- entfällt, keine Änderung

3.5 **Altlasten**

- entfällt, keine Änderung

3.6 **Denkmalschutz**

- entfällt, keine Änderung

4 **PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG**

Die Änderungen betreffen den Teilbereich des Quartiers Mitte-Zentrum, die übrigen Gewerbegebietsflächen umschließen diesen Änderungsbereich, so dass die Änderungen sich nicht an den Rändern auswirken und somit als verträglich für das Gesamtgebiet eingestuft werden.

Die bisherigen weiteren Ausführungen des Kapitel 4 bleiben unverändert.

5 **PLANUNGSINHALT**

5.1 **Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

Wesentliche Ziele der 1. Änderung sind eine möglichst flexiblere Nutzung und die Etablierung größerer Gewerbebetriebe und Parzellengrößen in dem Quartier Mitte-Zentrum. Die weiteren städtebaulichen Gründe wurden schon in Kapitel 1 dokumentiert. Um diese Ziele zu erreichen werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in der 1. Änderung folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen zur Bauweise

Der Bauraum hatte sich im ursprünglichen Bebauungsplan über das gesamte Quartier Mitte-Zentrum erstreckt, ohne mögliche Parzellenaufteilung zu berücksichtigen. Um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten, musste die Abstandsflächenregelung nach der BayBO festgesetzt werden.

In der vorliegenden 1. Änderung entfällt die Festsetzung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO und wird durch die bedarfsgerechte, differenzierte Festlegung der Bauräume und der Höhe der Gebäude ersetzt. Zudem werden vorgeschlagene Grundstücksgrenzen ergänzt.

Die Abstandsflächen sind im vorliegenden Bauleitplan durch die Lage der Baugrenzen und die festgesetzte Höhe der geplanten Gebäude definiert. Die Baugrenzen halten nun einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Im Zusammenhang mit der festgesetzten, möglichen Gebäudehöhe kann eine negative Auswirkung auf die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden. Die vorliegende geplante Bebauung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung sowie für die ausreichende Bereitstellung von Flächen für notwendige Nebenanlagen. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Gebäude nicht erheblich beeinträchtigt.

Etwaige theoretisch ermittelte Abweichungen von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO sind aufgrund der verdichtet urbanen Bebauung in der Mitte des Gewerbegebiets in Abwägung ihrer Geringfügigkeit mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung entfällt die Festsetzung der offenen Bauweise, um Gebäude länger als 50 m für die konkreten Bauanfragen zu ermöglichen. Durch die Lage des Geltungsbereiches im Zentrum des Gewerbegebietes ist eine dichtere Bebauung, als die durch die offene Bauweise möglich wäre, städtebaulich vertretbar.

Die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien und die Ausrichtung der Gebäudekörper primär in Ostwestrichtung aufgrund der Topografie wird nach wie vor empfohlen. Jedoch entfällt die max. Längenfestlegung der maximalen Gebäudeausdehnung in Nord-Süd-Richtung von Gebäuden.

Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst flexible Bebauung und größere Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen GR-Obergrenze getroffen. Für den Bereich der 1. Änderung kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer max. GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung wird für alle Parzellen im Änderungsbereich erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind gegeben, da die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall sind Begrünungsmaßnahmen auf den Flachdächern festgesetzt, welche den Versiegelungsgrad minimieren und den Anteil mikroklimatisch günstig wirksamer Vegetationsflächen deutlich erhöhen.

Zur Ermöglichung größerer Gebäude wird die max. Höhe der Oberkante Rohfußboden, auch für evtl. aneinander gebaute Gebäudeteile neu konkretisiert. Eine Überhöhung der großen Gebäudekörper am Hangfuß soll vermieden werden, indem eine stärkere Absenkung der Rohfußbodenoberkante ermöglicht wird.

Die maximal mögliche traufseitige Wandhöhe der Gebäude wird im Quartier Mitte-Zentrum auf WH 12,0 m erhöht. Ebenso wird für max. 25% der Gebäudegrundfläche die traufseitige Wandhöhe auf max. 15,0 m und die max. Firsthöhe auf max. 18,5 m zugelassen. Die Erhöhung der Wand- und Firsthöhen erleichtert die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe.

Für betriebsbedingt unverzichtbare technische Anlagen auf den Dachflächen kann eine Erhöhung von Wand- und Firsthöhen auf einer max. Fläche von 120 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Für diese Anlagen wird zudem eine maximale Höhenlimitierung festgesetzt.

Zu betriebszugehörigen Wohngebäuden und zu Betriebswohnungen werden die bisherigen Änderungen zurückgenommen, so dass für die 1. Änderung des Bebauungsplans die hierzu entsprechenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans unverändert gelten.

5.2 Größe der Baugrundstücke, Geländegestaltung

- entfällt, keine Änderung

Aufschüttungen, Abgrabungen

Zur öffentlichen Erschließung hin sind keine Stützmauern zugelassen. Die maximale Höhe sonstiger Stützmauern ist auf eine Höhe von max. 2,0m begrenzt.

5.3 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung sind bekannte und übliche Bauformen (z.B. Satteldach, Flachdach, Pultdach), zulässig. In der 1. Änderung wird die max. zulässige Dachneigung für Betriebs- und Verwaltungsgebäude bis 25° erhöht.

Dachaufbauten als Lichtbänder oder sogenannte Sheds sind in der 1. Änderung bis zu einer Höhe von 2,50 m über der Dachhaut zulässig. Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel sind für ein Gewerbegebiet eher untypisch und sind daher nicht zulässig.

Fassaden und Außenwerbung

- entfällt, keine Änderung

Einfriedungen

- entfällt, keine Änderung

5.4 Erschließung und Verkehr

- entfällt, keine Änderung

5.5 Versorgung

Wasserversorgung

- entfällt, keine Änderung

Ergänzung zur Löschwasserversorgung:

Gemäß dem Hydrantenprüfprotokoll vom 02.08.2016 beträgt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge im Gewerbegebiet Eheäcker mehr als 96 m³/ Stunde.

Elektrische Energieversorgung:

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der EO.N Bayern AG. Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie sind gesichert.

Im Zuge der aktuellen Erschließungsplanung wurde ein Standort für eine neue Trafo-Station mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Dieser Standort, an der Südwest-Ecke des Geltungsbereichs der 1. Änderung wurde nachrichtlich übernommen.

Telekommunikation:

- entfällt, keine Änderung

Erdgasversorgung:

- entfällt, keine Änderung

5.6 Entsorgung

- entfällt, keine Änderung

5.7 Immissionsschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit dem Sachverständigenbüro Möhler + Partner Ingenieure AG geprüft und abgestimmt. Nach Einschätzung der Gutachter ergeben sich aus dieser Änderung keine wesentlichen veränderten Anforderungen für die Schallschutzbelange, so dass das bisherige Gutachten und die bisherigen Ausführungen des Kapitels 5.7 der Begründung auch für die 1. Änderung weitgehend unverändert Gültigkeit hat.

Im Rahmen der bisherigen Auslegungen wurde jedoch eingewendet, dass die bisherige Festsetzung der Relevanzgrenze zur Geräuschkontingentierung mit 20 dB nicht den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12 („Geräuschkontingentierung“; Relevanzgrenze = 15 dB) entspricht und daher große Einschränkungen für einen gewerblichen Nachtbetrieb resultieren.

Dieser Aspekt wurde deshalb vom Schallschutzgutachter Büro Möhler + Partner noch einmal eingehender überprüft und mit dem zuständigen Sachgebiet des Landratsamts Dachau abgestimmt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in der Stellungnahme des Gutachters zum Sachverhalt vom 18.01.2017 dokumentiert und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Die Relevanzgrenze mit 20 dB wurde bisher festgesetzt (abweichend von den in der DIN 45691 aufgeführten 15 dB), um der möglichen hohen Anzahl an Betrieben im Bebauungsplangebiet (30 und ggf. mehr) und der bestehenden Gewerbelärm-Vorbelastung in der Nachbarschaft gerecht zu werden. Das Landratsamt Dachau (SG Technischer Umweltschutz) hatte mit seiner Stellungnahme vom 24.09.2012 sogar vorgeschlagen, die Anwendung der Relevanzgrenze gänzlich auszuschließen (nach Nr. 4.6 der DIN 45691 kann die Gemeinde die Anwendung der Relevanzgrenze ausschließen) und nur die Geräuschkontingente zuzulassen, da bereits bei 13 Betrieben im Plangebiet, die das Relevanzkriterium in Anspruch nehmen, Lärmkonflikte mit der

Nachbarschaft resultieren würden. Möhler + Partner hatte daraufhin bereits in der Stellungnahme vom 28.9.2012 hingewiesen, dass dies bei theoretischer Betrachtung zwar nachvollziehbar aber praktisch nicht wirksam ist.

Somit blieb es bei der Relevanzgrenze von 20 dB im rechtsgültigen Bebauungsplan. Aus schalltechnischer Sicht ist es jedoch nachvollziehbar, dass die derzeitige Regelung sehr beschränkend für Nachtbetriebe sein kann. Dies liegt jedoch an der Nachbarschaftssituation.

Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet des Landratsamts Dachau wird deshalb die Festsetzung D.7.1 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Relevanzgrenze geändert.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans, d. h. für die Teilfläche TF 2 (gemäß Schallschutzgutachten), ist die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 mit 15 dB zulässig und für alle anderen Teilflächen ist die Anwendung der Relevanzgrenze wie bisher ab 20 dB zulässig. Die beiden Teilflächen TF 3 und TF 4 liegen den maßgebenden Immissionsorten (siehe Schalluntersuchung) am nächsten und können nicht von Gebäudeabschirmungen weiterer Gewerbebetriebe „profitieren“.

Dadurch verändert sich nur die Relevanzgrenze für den Änderungsbereich des Bebauungsplans (TF 2), für die übrigen Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplans verändert sich die Festsetzung D.7.1 diesbezüglich nicht.

Mit dieser Regelung kann aus schalltechnischer Sicht die Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft weiterhin gewährleistet werden. Nur theoretisch sind bei gleichzeitigem Betrieb von Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes Lärmkonflikte möglich, die praktisch aber nicht wirksam sein werden. Dies wird in der Stellungnahme des Gutachters auch durch Berechnungen belegt.

Selbst bei einem theoretisierenden Ansatz eines Betriebes von 15 Anlagen innerhalb des Plangebietes und der Anlagen außerhalb des Plangebietes, die auf einen Immissionsort gleichzeitig mit maximalen Pegeln einwirken, ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dauerhaft um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten werden (vgl. hierzu auch Nr. 3.2.1 der TA Lärm („Prüfung im Regelfall“)).

5.8 Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und saP

- entfällt, keine Änderung

5.8.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird auf externen Flächen, außerhalb des Gesamtplanungsumgriffs, nachgewiesen.

Durch die 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter und keine Erhöhung des bisherigen Eingriffs. Deshalb ergeben sich aus dieser Änderung keine veränderten Anforderungen den Umweltbericht, insbesondere auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, so dass der bisherige Umweltbericht mit Stand 18.04.2013 auch für die 1. Änderung unverändert gültig ist. Der Umweltbericht wird deshalb der 1. Änderung nicht mehr eigens beigefügt. Er kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

5.8.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

- entfällt, keine Änderung

5.8.3 Öffentliche Grünflächen
- entfällt, keine Änderung

5.8.4 Private Grundstücksflächen
- entfällt, keine Änderung

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen, Stand 2016.

Landshut, 27.07.2016, 20.10.2016, 09.02.2017, 06.04.2017, 11.05.2017

Dipl. Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer

Dipl.-Ing. FH Tatjana Kröppel
Landschaftsarchitektin

7 ANHANG

- Stellungnahme Möhler + Partner vom 18.01.2017
- Stellungnahme Möhler + Partner vom 04.05.2017