



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Donnerstag, 15.09.2022	19:00 Uhr	21:21 Uhr	im Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderats-sitzung, da eine Genehmigung der Niederschrift erst in der kommenden Sitzung durch den Gemeinderat erteilt wird. Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Fath, Marcel

Mitglieder

Ebner, Stefan

Gerer, Josef

Hechtl, Karina

Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von
Bündnis 90/Die Grünen

Rapf, Günther

Seemüller, Martin

Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der
SPD

Vertreter

Scherer, Hans

anwesend ab 19:04 Uhr, zu TOP 5, Vertreter
für Frau Stang

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Verwaltung

Stadelmann, Daniel

Weitere Anwesende:

Herr Grahammer von Arnold Consult

zu TOP 5

Frau Varga von GP Joule

zu TOP 5

Abwesend und entschuldigt:



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 02.06.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2022
- 4 Anfragen
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Lindach"; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 3404/2022
- 6 Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg;
Anhörungs schreiben des Landratsamtes Dachau vom 04.08.2022
Vorlage: 3401/2022
- 7 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP); Ergänzendes Beteiligungsverfahren zum Entwurf vom 02.08.2022, Stellungnahme aus Sicht der Gemeinde Petershausen
Vorlage: 3402/2022
- 8 Bebauungsplan Nr. 40 "Reichertshausen Angerweg"; Gemeinde Reichertshausen; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 3403/2022
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage + KFZ-Stellplatz, Fl.Nr.: 12, Gmk.: Kollbach, Rettenbacher Str.
Vorlage: 3405/2022
- 10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr.: 317, Gmk.: Obermarbach, Ortsstr. 3, Gemeindeteil Mittermarbach
Vorlage: 3407/2022
- 11 Antrag auf Baugenehmigung für naturnahen Rückbau Schönungsteich Obermarbach
Vorlage: 3420/2022
- 12 Laufender Straßenunterhalt; Zustand der Bahnhofsstraße, weitere Reparaturmaßnahmen
Vorlage: 3400/2022
- 13 Umgestaltung der Bushaltestelle an der Ziegeleistraße mit Neubau einer Haltestelle für den Gelenkbus; Vorstellung der endgültigen Planung und Ausschreibung der Maßnahme
Vorlage: 3412/2022
- 14 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 15 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden



1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

TOP 6 wird abgesetzt. Der Top wird in einer Sondersitzung, voraussichtlich am 27.09.2022 in einer Gemeinderatssitzung behandelt.

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 02.06.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist

TOP 5 Neubau Kinderhaus Mitterfeldstraße -. Vergabeleistung Kanalarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für VE 55 Technische Anlagen in Außenanlagen an die Fa. Gebrüder Wöhrl Grundbau GmbH aus Schrobenhausen.

TOP 6 Neubau Feuerwehrhaus Petershausen; Vergabe Leistung Büroeinrichtung

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Vergabe Büroeinrichtung an die Firma Büroart GmbH aus 81673 München.

TOP 7 Neubau Feuerwehrhaus Petershausen; Vergabe Leistung Werkstatteinrichtung

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Vergabe Werkstatteinrichtung an die Firma Köhler HAST GmbH & Co. KG aus 59439 Holzwickede.

TOP 8 Machbarkeitsstudie Konzentrationsflächen für Photovoltaikanlagen (PV), Vergabe Planungsleistung

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Büro EGL GmbH, Landshut mit der Machbarkeitsstudie Konzentrationsflächen für Photovoltaikanlagen (PV) zu beauftragen. Eine Beauftragung erfolgt nach Klärung der Fördermöglichkeiten.

TOP 9 Machbarkeitsstudie Konzentrationsflächen für Windkraft (WKA); Vergabe Planungsleistung

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Büro EGL GmbH, Landshut mit der Machbarkeitsstudie Konzentrationsflächen für Windkraft (WKA) zu beauftragen. Eine Beauftragung erfolgt nach Klärung der Fördermöglichkeiten.

zur Kenntnis genommen



3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2022

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.
Es ergehen hierzu keine Einwände.
Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 8 Nein 0

4 Anfragen

Keine

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Lindach"; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf Antrag der GP Joule Projects GmbH & Co.KG, Buttenwiesen (Vorhabenträgerin), hat der Gemeinderat Petershausen in der Sitzung am 29.04.2021 den Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Petershausen (Änderungsbeschluss) und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Solarpark Lindach“ (Aufstellungsbeschluss) gefasst. Im Rahmen eines Scoping-Termines am 15.07.2021 im Landratsamt Dachau wurden seitens der maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes die für die einzelnen Verfahren jeweils zu beachtenden Umweltbelange dargelegt und erörtert.

Die Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Lindach“ wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.09.2021 gebilligt. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) bzw. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Nr. Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.10.2021 bis 12.11.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.10.2021 bis 12.11.2021 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen müssen nun von der Gemeinde behandelt und gewürdigt werden.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lindach“ ein:

- Landratsamt Dachau, Sachgebiet Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bauordnungsrecht
- Landratsamt Dachau, Sachgebiet Geo-Information (GIS)
- Landratsamt Dachau, Sachgebiet Tiefbauamt
- Landratsamt Dachau, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft
- Bayernwerk AG
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
- Wasserwirtschaftsamt München



- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Gemeinde Hohenkammer
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Reichertshausen
- Gemeinde Vierkirchen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Jetzendorf
- Gemeinde Weichs
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- DB Services Immobilien GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Behindertenbeauftragter der Gemeinde Petershausen
- Gemeinschaft der Körperbehinderten e. V.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lindach“:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 13.10.2021 (Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-10-4-6)
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München; Schreiben vom 02.11.2021
- Energieforum Petershausen e. V.; E-Mail vom 18.10.2021
- Regionaler Planungsverband München; E-Mail vom 14.10.2021
- Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München; E-Mail vom 21.10.2021
- Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse; Schreiben vom 03.11.2021

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die Gemeinde Petershausen geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

1 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lindach“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

1.1 Landratsamt Dachau - FB Rechtliche Belange; Schreiben vom 20.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><i>Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Technikgebäude / deren Bauräume 	



<p>sollten in der Planzeichnung vermerkt und ggf. bemaßt werden.</p> <p>- Wir bitten in den Verfahrensvermerken zu berücksichtigen, dass der bereits stattgefundene Scoping Termin ebenfalls als Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB zu werten ist, § 4 Abs. 1 also bisher zweimal durchgeführt wurde. Dies ist in den Verfahrensvermerken einzutragen.</p>	<p>- Die Bauräume für die Technikgebäude werden in der Planzeichnung (Teil A) mit zugehöriger Vermassung dargestellt.</p> <p>- Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung (Teil A) werden redaktionell auf den bereits durchgeführten Scoping Termin abgestellt.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planzeichnung (Teil A) wird auf Grundlage der o.g. Abwägung inhaltlich fortgeschrieben und redaktionell klargestellt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 03.11.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:</p> <p><u>Kompensation und Landschaftsbild</u> Durch das Vorhaben in seiner Dimensionierung findet u.a. im Wesentlichen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Die Hanglage mit dem Höhepunkt eines Hangrückens an der nördlichen Grundstücksgrenze, lässt die Anlage weithin wirken, da ca. 80% des Hangrückens durch die Solaranlage in Anspruch genommen wird. Die bestehenden zwei Waldgebiete stellen nur einen begrenzten Sichtschutz westlich und südöstlich (nicht für Lindach) dar, aus diesem Grund soll die geplante Eingrünung den Sichtschutz in dieser Hanglage gewährleisten (Seite 27 im Umweltbericht zum Schutzgut / Landschaftsbild). Im Plan dargestellt (Festsetzungen durch Plandarstellung) ist dafür eine Breite von 5m. Im Anschluss ist ein Fahrweg von 5m Breite geplant und danach sind sofort Module vorgesehen. Diese Dimensionierung der Eingrünung ist bei weitem zu gering. Für die Eingrünung ist eine Mindestbreite von 10m entlang der südlichen und westlichen (und nördlichen) Grenze vorzusehen um „die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren“. Laut (Seite 27 im Umweltbericht zum Schutzgut / Landschaftsbild) wird der Bereich als nicht besonders markant beschrieben. Ein Höhenrücken ist jedoch als markant anzusehen. Die Eingrünung ist vorzugsweise als Strauchgürtel mit Saumstruktur anzulegen um den Artenschutz nicht noch mehr zu belasten.</p>	<p>Zur Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird der Grünstreifen entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze der Anlage in der Planzeichnung (Teil A) auf eine Breite von mindestens 10 m verbreitert. Die auf diesem Streifen umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen (Strauchgürtel mit Saumstruktur) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Textteil (Teil B) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. In der Begründung mit Umweltbericht (Teil C) wird diese Randeingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage ebenfalls entsprechend dargelegt und erläutert. Die vier vorhandenen Linden im Grünstreifen werden erhalten und im Plan dargestellt.</p>



1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 03.11.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eingrünung ist in den <u>Festsetzungen durch Plandarstellung</u> als Ausgleichsfläche definiert. Ausgleichsflächen müssen eine ökologische Funktion als Biotop erfüllen und daher über eine einfache einreihige Bepflanzung hinausgehen, da nur mit einer gewissen Mindestbreite eine ökologische Funktion mit Saumzone und Gehölzinneren entstehen kann und somit eine Aufwertung im Sinne einer Kompensation stattfindet.</p> <p>Die Maßnahmen der Pflege und Entwicklung auf den Ausgleichsflächen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Spezieller Artenschutz</u> Laut <i>Begründung mit Umweltbericht</i> Kapitel 6.3.2 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</i> wird auf Seite 22 unter der Rubrik Vogelarten von einem Feldlerchenpaar (<i>Alauda arvensis</i>) im Bereich der Vorhabensfläche sowie zwei weitere Paare im unmittelbaren Umfeld berichtet. Somit sind Brut- und Fortpflanzungshabitate einer europarechtlich geschützten, und saP relevanten Art betroffen und das Vorhaben ist geeignet Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG auszulösen. Die Annahme im Bericht, dass die Feldlerchen sowie die Schafstelze im Folgejahr woanders ein Nest bauen, führt <u>nicht</u> dazu die Belange des Artenschutzes, diese Art betreffend, als erledigt zu betrachten. Bei einer Beseitigung von einem oder mehreren, möglichen Bruthabitaten sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Erhalt der lokalen Population weiterhin gewährleisten. (Siehe dazu auch das Standardisierte Vorgehen auf der LfU Seite https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm und „Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Relevanzprüfung“) Die LfU Arbeitshilfe mit Darstellung geeigneter Maßnahmen „Relevanzprüfung bei der Betroffenheit von Feldlerche“ (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde) gibt dazu Aufschluss. Um den Verlust an Bruthabitat für die lokale Population auszugleichen sind mit Sicherheit CEF Maßnahmen notwendig und nicht nur die im Bericht erwähnten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen. Sollten CEF Maßnahmen nicht durchgeführt werden können oder aus anderen Gründen nicht gemacht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme (gemäß § 45 BNatSchG) bei der Regierung v. Oberbayern (höhere Naturschutzbehörde) zu stellen.</p> <p>Im weiteren Verlauf ist der konkrete Umgang mit</p>	<p>Mit der Verbreiterung der randlichen Eingrünungsstreifen auf mindestens 10 m und den hierin vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (mehreihige Strauchstrukturen mit Saum) kann diese Eingrünung auch die geforderte ökologische Funktion erfüllen und demzufolge auch als Kompensationsfläche herangezogen werden. Die Planung trägt damit noch den Vorgaben des Rundschreibens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 19.11.2009 Rechnung. Nach den neuesten Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 könnten die Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich sogar deutlich reduziert werden.</p> <p><u>Spezieller Artenschutz</u> Die Ergebnisse der vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden zwischenzeitlich nochmals intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Neben der Verortung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen in den randlichen Ausgleichsflächen in der Planzeichnung (Teil A) werden diese auch im Textteil (Teil B) entsprechend ergänzt. Für die Feldlerche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich eine CEF-Maßnahme auf einer extensiven Fläche (Fl.Nr. 397/0, Gemarkung Kollbach) umgesetzt, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch verbindlich planungsrechtlich zugeordnet wird (Teilfläche 2). Zudem werden auch die Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung und im Umweltbericht (Teil C) inhaltlich auf die Ergebnisse der saP abgestellt und entsprechend fortgeschrieben. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.</p>



1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 03.11.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
dem Artenschutz (die Feldlerche betreffend) vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planzeichnung (Teil A), der Textteil (Teil B) und die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) werden gemäß der o.g. Abwägung inhaltlich fortgeschrieben und angepasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.3 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 18.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:</p> <p><u>Planzeichnung</u> Wir bitten die für den Solarpark erforderlichen Technikgebäude (z.B. Trafos) in den Planunterlagen (Teil A) zu ergänzen.</p> <p><u>Blendwirkung</u> Im Osten der Fotovoltaikanlage in ca. 150 m Entfernung liegt die Ortschaft Ziegelberg als nächster möglicher Immissionsort. Entsprechend den LAI-Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 03.11.2015 sind bei Immissionsorten, die weiter als 100 m von einer Fotovoltaikanlage entfernt liegen, nur kurzzeitige zulässige Blendwirkungen zu erwarten. Aufgrund der Größe des Solarparks können erfahrungsgemäß aber auch weiter entfernte Immissionsorte relevant sein. Es ist daher durch einen Sachverständigen nach § 29 b BImSchG in einem Blendungsgutachten nachzuweisen, dass von der geplanten Anlage keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte einwirken. Erst nach Vorlage des Blendungsgutachtens kann abschließend Stellung genommen und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden.</p>	<p><u>Planzeichnung</u> Die Baufelder der für den Solarpark erforderlichen Technikgebäude werden in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend dargestellt und verortet.</p> <p><u>Blendwirkung</u> Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wurde ein Blendgutachten ausgearbeitet (Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. M165463/02 vom 03.08.2022), in welchem mögliche Blendwirkungen der geplanten Solarmodule auf die schutzbedürftige Wohnnutzung im angrenzenden Ortsteil Ziegelberg sowie auf die vereinzelt angrenzende Bebauung im Nordwesten der Anlage untersucht und bewertet wurden. Hierbei wurde im Rahmen einer lichttechnischen Untersuchung rechnerisch ermittelt, ob und in welchem Zeitraum unter den geplanten Gegebenheiten eine absolute physiologische Blendung durch direkte Reflexion der auf die Oberfläche der Solarmodule auftreffenden Sonneneinstrahlung in Bezug auf die maßgebende benachbarte Bebauung möglich ist. Im Ergebnis dieser Begutachtung hat sich gezeigt, dass zwar Blendwirkungen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, diese nach den regelmäßig für die Beurteilung von Blendwirkungen heranzuziehenden Beurteilungskriterien aber zu keinen erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft des Solarparks führen. Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage sind demzufolge keine besonderen blendreduzierenden Maßnahmen umzusetzen.</p>



1.3 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 18.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Betriebsbereich</u> Im Umweltbericht unter Nr. 6.5.3 werden die erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind, beschrieben. Es wird ausgeführt, dass im Umkreis zum Vorhabengebiet kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Abstand von ca. 900 m zu einem Betriebsbereich einer Biogasanlage in der Gemeinde Weichs liegt. Für diesen Betriebsbereich der unteren Klasse der 12. BImSchV (Störfallverordnung) wurde im Rahmen einer Änderung der Biogasanlage im Jahr 2017 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ein angemessener Sicherheitsabstand von 70 m berechnet. Wir bitten daher den Umweltbericht wie folgt zu ändern:</p> <p>„Im Umkreis zum Plangebiet liegt in ca. 900 m Entfernung ein Betriebsbereich nach § 3 Nr. 5a BImSchG einer Biogasanlage. Gemäß § 50 BImSchG sind Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13 der Richtlinie 2012/18/EU auf das Plangebiet gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG jedoch nicht zu erwarten, da für diese Anlage der rechnerisch ermittelte angemessene Abstand unter 100 m liegt.“</p>	<p><u>Betriebsbereich</u> Der Umweltbericht (Teil C) wird in Kapitel 6.5.3 auf Grundlage des Textvorschlages des Fachbereiches Technischer Umweltschutz redaktionell überarbeitet und konkretisiert.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planzeichnung (Teil A) und die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) werden gemäß der o.g. Abwägung inhaltlich fortgeschrieben und angepasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.4 Landratsamt Dachau - FB Untere Denkmalschutzbehörde; Schreiben vom 20.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Das Landesamt für Denkmalpflege sollte nochmals aus Sicht der Bau- und der Bodendenkmalpflege am Verfahren beteiligt werden. Im Umweltbericht sollte unter „Kultur und 	<ol style="list-style-type: none"> Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Seitens des Landesamtes wurde aber keine Stellungnahme zu diesem Verfahren abgegeben. Im Kapitel „Kultur und Sachgüter“ im Umweltbe-



1.4 Landratsamt Dachau - FB Untere Denkmalschutzbehörde; Schreiben vom 20.10.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Sachgüter“ noch auf die ca. 110m vom Plan- gebiet entfernte, neugotische Hofkapelle aus der Zeit um 1870 eingegangen werden.	richt wird die neugotische Hofkapelle redaktio- nell ergänzt und entsprechend dargelegt.
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) wird gemäß der o.g. Abwägung redaktionell er- gänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.5 Landratsamt Dachau - FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle; Schrei- ben vom 25.10.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasser- schutzgebietsverordnungen):</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.</p> <p>Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanver- fahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:</p> <p>Löschwasserversorgung <u>Rechtliche Vorgaben:</u> Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerweh- gesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsge- fahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausrei- chende technische Hilfe bei sonstigen Unglücks- fällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfül- lung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Lei- stungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.</p> <p>Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanla- gen bereitzustellen und zu unterhalten.</p> <p>Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Ver- eins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in ei- nem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird zur Kenntnis genommen. Die Brandschutzdienststelle wird auch im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Sonderausstattung / Sonderlöschmittel und zum Feuerwehreinsatzplan werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Objekt-/ Vorhabenplanung der Vorhabenträgerin entspre- chend berücksichtigt. Ergänzend ist jedoch anzumerken, dass die Mate- rialien, die bei der Errichtung der Freiflächenphoto- voltaikanlage verwendet werden, in der Regel kaum brennbar sind. Sollte es dennoch zu einem Brandfall kommen, kann festgehalten werden, dass die Freiflächenphotovoltaikanlage bei Licht- einfall bis zur Gleichspannungs-Freischaltstelle ständig unter elektrischer Spannung steht. Daher kann im Brandfall in der Anlage selbst nicht mit Wasser gelöscht werden. Bei einem Brand hat die örtliche Feuerwehr in erster Linie die Aufgabe, ein Ausbreiten des Brandes auf benachbarte Grund- stücke zu verhindern („kontrolliertes Abbrennen der Freiflächenphotovoltaikanlage“)</p>



1.5 Landratsamt Dachau - FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle; Schreiben vom 25.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.</p> <p>Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.</p> <p><u>Hinweis</u> Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.</p> <p>Sonderausstattung / Sonderlöschmittel Sollten für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage und einer Anlage für eine Wasserstoffelektrolyse Sonderlöschmittel (CO₂) oder Sonderausstattung für die Feuerwehr benötigt werden (Schutzbekleidung, Löschwasserrückhaltesystem usw.) müssen diese gem. Bay. Fw. Gesetz von der Gemeinde beschafft werden!</p> <p>Feuerwehreinsatzplan Für das Objekt muss ein Feuerwehrrübersichtsplan gemäß DIN 14095 mit Wasserentnahmestellen in 4facher Ausfertigung und einfach als PDF-Datei erstellt werden. Bei der Erstellung sollte sich an die Richtlinie gemäß DIN 14095 gehalten werden und eine enge Zusammenarbeit mit der Brandschutzdienststelle Frau Enz (Telefon: 08131 74 - 1881) bestehen.</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	



1.6 Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen, Wasserversorgung – Abwasserbeseitigung; Schreiben vom 10.11.2021 (Az.: 8700.1/03)

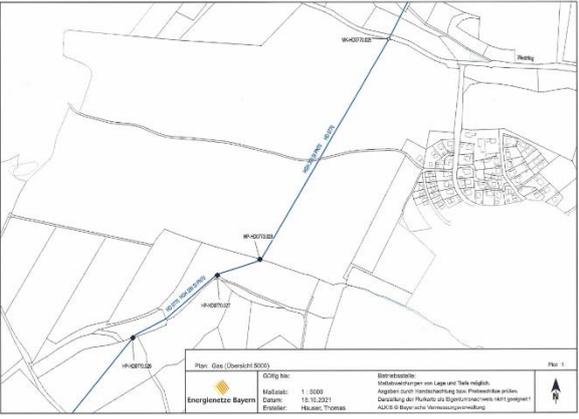
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet Petershausen werden im Rahmen bundes- und landesrechtlicher Normen, sowie der Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzung der Gemeinde Petershausen, vom Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen geführt.</p> <p>Zur Behördenbeteiligung vom 08.10.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><i>Auf der gesamten Länge des landwirtschaftlichen Wegs Fl. Nr. 1439 verläuft eine Trinkwasserhauptleitung, welche zum Teil in Übertiefe verlegt wurde. Die Leitungstrasse darf durch die Neuverlegung von Kabeln oder Leitungen (z. B. Stromkabeln) nicht negativ beeinträchtigt werden. Alle notwendigen Kabel sind auf dem Privatgrundstück zu verlegen.</i></p> <p><i>Bei der weiteren Kabeltrasse außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Abstände zu dem öffentlichen Kanal und Wasserleitungen, nach den anerkannten Regeln der Technik, zu beachten.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist jedoch weder eine Versorgung mit Wasser noch eine Beseitigung von Abwässern erforderlich.</p> <p>Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Stromkabel werden in Kabeltrassen innerhalb des Vorhabengebietes geführt. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserhauptleitung im Bereich des Weges Flur Nr. 1439 ist demzufolge nicht zu befürchten.</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bei der Führung der Kabeltrasse zur Einspeisung in das Netz des Versorgungsträgers grundsätzlich die anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt. Die konkrete Trassenwahl dieses Einspeisekabels erfolgt durch die Vorhabenträgerin letztlich in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 0</p>	

1.7 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Betriebsstelle Pfaffenhofen/Abensberg; Schreiben vom 18.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In dem Bereich des Solarparks Lindach-Petershausen befindet sich eine Erdgashochdruckleitung.</p> <p>Bitte folgendes beachten: Gasleitungen wurden zur Sicherheit ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Dieser Schutzstreifen ist freizuhalten. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Ein-</p>	<p>Die im Vorhabengebiet vorhandene Erdgashochdruckleitung der Energienetze Bayern wird einschließlich des beidseitigen, jeweils 3,0 m breiten Schutzstreifens, nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Mit den Baugrenzen wird ein Abstand von 2,0 zum Schutzstreifen eingehalten. Zudem werden keinerlei Pflanzmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens vorgenommen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich infolge der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen keine Einwirkungen auf die vorhandene Gasleitung ergeben, die deren Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.</p>



1.7 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Betriebsstelle Pfaffenhofen/Abensberg; Schreiben vom 18.10.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>richten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.</p> <p>Vor Baubeginn ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.</p> 	<p>Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird von der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Baubeginn der Anlage informiert. Zudem wird die Vorhabenträgerin auch eine entsprechende Gasleitungseinweisung bei der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG einholen. Zur Information wurde die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG von der Gemeinde auch der Vorhabenträgerin zugeleitet.</p>

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Planzeichnung (Teil A) wird gemäß der o.g. Abwägung inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0



<p>2. Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lindach“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:</p>	
<p>2.1 Unterschriftenliste mit 36 ortsansässigen Bürgern; Schreiben vom 08.11.2021</p>	
Stellungnahme	Abwägung
<p>2.1.1 Standort</p>	
<p>Die geplante Errichtung des Solarparks Lindach ist ein massiver Eingriff und Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der vorliegenden Hügellandschaft aus Ackerfläche und Wald und zerstört den dörflichen Charakter von Ziegelberg / Sollern / Lindach durch die Technisierung der Landschaft.</p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Grundsatz (G) 6.2.3 LEP 2013 – sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden und nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) soll die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen (B IV G 7.4 RP 14).</p> <p>Laut Empfehlung des Naturschutzbundes NABU sollen Freiflächensolaranlagen keinen landschaftsprägenden Charakter haben, exponierte Standorte auf gut sichtbaren Anhöhen sollen daher gemieden werden.</p> <p>Einspruch zum Standort des geplanten Solarparks aufgrund des Standorts und der Zerstörung der natürlichen Eigenart der Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort steht im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Standort steht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern - Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft - Störung des dörflichen Charakters von Ziegelberg / Sollern / Lindach - Technisierung naturnaher Flächen - Optische Emission durch naturfremder, von allen Seiten einsehbarer Solarzellen. 	<p>Es ist sicherlich unbestritten, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben „Solarpark Lindach“ um eine großflächig angelegte Planung handelt, deren technische Ausprägung in der vorhandenen Hügellandschaft und der näheren Umgebung künftig auch wahrnehmbar sein wird. Aufgrund der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, den angrenzenden Waldstücken sowie Siedlungen und der generellen Morphologie sind aber selbst nach landesplanerischer Einschätzung der Regierung von Oberbayern keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Fernwirkung zu erwarten. Nachdem im Bereich der Vorhabenfläche auch keine Gebiete mit entsprechenden naturschutzfachlichen Schutzkategorien ausgewiesen sind, wird die generelle Standortwahl aus landesplanerischer Sicht auch von der Regierung akzeptiert. In ihrer Stellungnahme vom 13.10.2021 hebt die Regierung von Oberbayern hervor, dass das geplante Vorhaben hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz, zum verstärkten Ausbau regenerativer Energien sowie der regionalen Versorgung mit ebendiesen grundsätzlich zu begrüßen sei, zumal es als dezentrale Energieerzeugung auch zu einer räumlichen Zusammenführung mit den Verbrauchern beitrage.</p> <p>Auch wenn die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage unbestritten eine gewisse Technisierung der Landschaft zur Folge hat, räumt die Gemeinde Petershausen im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien einen höheren Stellenwert ein, als dem Erhalt der natürlichen Landschaft.</p>
<p>2.1.2 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</p>	
<p>Das Baugebiet Zieglerweg in Ziegelberg musste aufgrund der exponierten Lage auf Anweisung des Landratsamtes Dachau nach Einspruch der Unteren Naturschutzbehörde flächenmäßig abgeschoben und tiefer angelegt werden, um das Landschaftsbild durch die Gebäude so wenig wie möglich zu stören. Das Areal für den geplanten Solarpark liegt z. T. erheblich über dem Höhenniveau von Ziegelberg und wird durch die Solarmodule mit einer Höhe bis zu 3 m nochmals zusätz-</p>	<p>Im Bereich des Baugebietes „Zieglerweg“ liegt das oberste Niveau der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe der hier realisierten Wohngebäude bei 486 m ü. NN. Mit der maximal zulässigen Wandhöhe von 3,45 m und der zwingend vorgeschriebenen Dachform (Satteldach mit 42°) weisen die Wohngebäude in diesem Bereich ein maximal, wahrnehmbares Firsthöheniveau von etwa 493,5 m ü. NN auf. Im Bereich der künftigen Freiflächenphotovoltaikanlage wird dieses Niveau bei</p>



<p>lich und von allen Seiten gut sichtbar angehoben. Die geplante Heckenumrandung bietet aufgrund der Geländeformation keinerlei Sichtschutz und daher ist die Anlage von allen Seiten gut einsehbar. Westlich von Ziegelberg sollte zudem nach den Vorgaben des Landratsamtes Dachau keinerlei Bebauung mehr stattfinden. Die Bebauung und die Bauhöhe stehen somit im Widerspruch zu den Vorgaben des Landratsamtes Dachau und der Unteren Naturschutzbehörde, die Freifläche zwischen Ziegelberg und Lindach zu bebauen.</p> <p>Einspruch zum Standort des geplanten Solarparks aufgrund Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung und Bauhöhe widerspricht den Planungsvorgaben des Landratsamtes Dachau sowie der Unteren Naturschutzbehörde für das Baugebiet Ziegelberg / Zieglerweg und Lindach - Die geplante Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage führt grundsätzlich zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes - Eine Einsehbarkeit / Fernwirkung kann durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen und durch die Eingrünungsmaßnahmen nicht vermieden werden - Keinerlei Sichtschutz durch die geplante Eingrünungsmaßnahme aufgrund der Geländeformation - Eine nachteilige Auswirkung der technischen Anlage auf das Landschaftsbild kann nicht minimiert werden - Der geplante Solarpark ist ein massiver Eingriff in die Topographie der Landschaft. 	<p>maximaler Höhenausnutzung der Module lediglich im nordöstlichen Randbereich geringfügig (maximales Höhengniveau Hinterkante Module ca. 495,0 m ü. NN) überschritten. Mit den in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen auf der mindestens 10 m breiten Randeingrünung der Anlage, können die Auswirkungen der Solarmodule auf das Landschaftsbild auch aus Sicht der Fachbehörde auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an der geplanten Ausformung der Freiflächenphotovoltaikanlage auch weiterhin fest.</p>
<p>2.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen: BLENDWIRKUNG</p>	
<p>Bei größeren Freilandanlagen, welche zum Teil nicht nur nach Süden ausgerichtet sind, können auch in größeren Abständen Blendzeiten auftreten, die an schutzbedürftigen Wohnbereichen eine erhebliche Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorrufen. Der Sonnenstand ändert sich je nach Jahres- und Tageszeit, wodurch sich große Bereiche ergeben, in denen es im Tagesverlauf zu erheblichen Reflexionen kommt. Ziegelberg liegt östlich bzw. südöstlich der geplanten Solaranlage und damit voll im Bereich auftretender Reflexionen. Verstärkt wird die Blendwirkung durch das polykristalline Silizium der Solarzellen, das auftretendes Licht in alle Richtungen reflektiert. Die geplante Heckenumrandung ist als Blendschutz-Maßnahme völlig ungeeignet.</p> <p>Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtemissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten</p>	<p>Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wurde ein Blendgutachten ausgearbeitet (Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. M165463/02 vom 03.08.2022), in welchem mögliche Blendwirkungen der geplanten Solarmodule auf die schutzbedürftige Wohnnutzung im angrenzenden Ortsteil Ziegelberg sowie auf die vereinzelt angrenzende Bebauung im Nordwesten der Anlage untersucht und bewertet wurden. Hierbei wurde im Rahmen einer lichttechnischen Untersuchung rechnerisch ermittelt, ob und in welchem Zeitraum unter den geplanten Gegebenheiten eine absolute physiologische Blendung durch direkte Reflexion der auf die Oberfläche der Solarmodule auftreffenden Sonneneinstrahlung in Bezug auf die maßgebende benachbarte Bebauung möglich ist. Im Ergebnis dieser Begutachtung hat sich gezeigt, dass künftig zwar Blendeinwirkungen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, diese nach den regelmäßig für die Beurteilung von Blendwirkungen heranzuziehenden Beurteilungskriterien aber zu keinen erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen</p>



<p>und die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt. Eine notwendige Abschattung der Blendwirkung kann die Wirtschaftlichkeit der Solaranlage in Frage stellen. Im Worst Case kann sogar ein kompletter Rückbau der Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gefordert werden.</p> <p>Einspruch zum Standort des geplanten Solarparks wegen zu erwartender Blendwirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung von Ziegelberg liegt östlich bzw. südöstlich der geplanten Solaranlage und damit voll im Bereich auftretender Reflexionen - Spiegelungen durch Lichtreflexe bei tief stehender Sonne im Westen - Eingrünungsmaßnahmen als Blendenschutz Maßnahme ungeeignet wegen Höhenlage - Wirksame Abschattung wegen Höhenlage nicht realisierbar - Blendgutachten einschließlich Blendsimulation (Tages-/Jahreszeit) zwingend erforderlich. 	<p>gen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft des Solarparks führen. Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage sind demzufolge keine besonderen blendreduzierenden Maßnahmen umzusetzen.</p>
<p>2.1.4 Schutzgut Boden</p>	
<p>Das Bundesministerium für Landwirtschaft und Ernährung sowie die bundeseigene Bodenverwertungs und -verwaltungs GmbH (BVVG) haben sich bereits seit 2017 dazu bekannt, keine Ackerflächen mehr für Errichtung von Solarparks zu verwenden. Auch seitens des Landvolks und seitens der Bauernverbände wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und fruchtbaren Böden abgelehnt (Bauernverband Niedersachsen 2020).</p> <p>Laut Bayerischer Staatsregierung kommen grundsätzlich nur sogenannte „benachteiligte Flächen“ für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Frage. Bei dem geplanten Standort handelt es sich aber um eine landwirtschaftliche Fläche mit bester Bodenqualität und hoher natürlicher Ertragsfähigkeit und somit um keine „benachteiligte Fläche“ (Energieatlas Bayern. Daten: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten). Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der geplanten landwirtschaftlichen Fläche widerspricht somit den Vorgaben des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft und des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.</p> <p>Zudem werden „benachteiligte Flächen“ durch Steuergelder bezuschusst, während sie stattdessen durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen finanzielle Erträge erwirtschaften und einen Beitrag zur steuerlichen Entlastung beitragen können.</p>	<p>Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung der Freiflächenphotovoltaikanlage wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowohl das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten, als auch der Bayerische Bauernverband beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von beiden Behörden wurden keine Bedenken gegen die geplante Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage vorgebracht. Auch sieht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in seinen aktuellen Hinweisen zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 nur landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität als Ausschlussflächen für die Ansiedlung einer derartigen Anlage an. Eine überdurchschnittliche Bonität liegt auf den überplanten Flächen aber nicht vor.</p> <p>Auch wenn die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen zur Folge hat, räumt die Gemeinde Petershausen im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen Belangen dieser Fläche, zumal die Planung auch auf Initiative des Grundstückseigentümers erfolgt.</p>



Einspruch zum Standort des geplanten Solarparks wegen Widerspruch zu staatlichen Vorgaben und wegen Ackerland von hoher natürlicher Ertragsfähigkeit

- Ackerland von hoher natürlicher Ertragsfähigkeit
- Kein „benachteiligtes Gebiet“ im Sinne förderungsfähiger Ackerflächen (Energieatlas Bayern)
- Steht im Widerspruch zu den Vorgaben des Bundesministeriums für Landwirtschaft und Ernährung und des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich der Errichtung von Solarparks auf Ackerflächen
- Bauernverbände lehnen Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ab
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen nur dort entstehen, wo der Boden nicht für die Landwirtschaft nutzbar ist, d.h. Nahrungs- und Futtermittelproduktion haben stets Vorrang
- Fehlender Nachweis für die Auswahlkriterien des Standortes des Solarparks durch die Gemeinde Petershausen.

2.1.5 Schutzgut LUFT / KLIMA

Die Sicherung von großräumigen Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten sowie der zugehörigen Luftleitbahnen ist eine Aufgabe der Raumordnung. Damit werden der Erhalt bzw. die Schaffung eines gesunden Siedlungsklimas bezweckt, d.h. siedlungsrelevante Frischluftkorridore und Frischluftbahnen sind von schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Durch den geplanten Solarpark westlich von Ziegelberg würde der Frischluftkorridor und die Frischluftzufuhr durch die Ausbildung eines Photovoltaik-Wärmeinsel-Effekts behindert und dadurch eine klimatische Ausgleichsfunktion unterbunden.

Lokales Klima und Frischluftzufuhr nach Ziegelberg

Das lokale Klima von Ziegelberg wird geprägt durch die umgebenden Waldgebiete im Süden, Westen und Norden und durch eine schmale, nach Westen ausgerichtete Schneise / waldfreie Zone zwischen dem Ziegelberger und Lindacher Wald (Bild 2). Unmittelbar westlich direkt vor Ziegelberg befindet sich eine Senke in Nord-/Südrichtung mit Geländeanstieg in Richtung Ziegelberg, das in Nord-/Südrichtung quer zum östlichen Rand des geplanten Solarparkgeländes liegt.

Die Frischluftzufuhr nach Ziegelberg (Bild 1, Bild 6, Bild 7) erfolgt in der Regel landschafts- und geländebedingt aus westlicher bis südwestlicher Richtung durch eine Schneise / waldfreie Zone

Wie von Seiten der Bürger angeführt, sollen Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleitbahnen bzw. Frischlufttransportbahnen erhalten werden. Dieses regionalplanerische Ziel stellt die Gemeinde auch gar nicht in Frage. Hinsichtlich der seitens der Bürger teilweise als dramatisch prognostizierten klimatischen Auswirkungen von Freiflächenphotovoltaikanlagen, sind aber weder der Gemeinde noch speziell auf dem Gebiet der angewandten Energieforschung mit zukunftsweisenden Technologien im Bereich der Erneuerbaren Energien tätigen und zu Rate gezogenen Wissenschaftlern entsprechende Berichte in Deutschland bekannt. Diesem Thema wird in der Fachwelt im mitteleuropäischen Kontext bislang keine größere Aufmerksamkeit geschenkt. Unabhängig davon kann aber festgehalten werden, dass ein Vergleich der natürlichen semi-ariden (halbtrockenen) Wüstenregion Arizonas, auf welche die von den Bürgern zitierte Bezugsquelle/Literatur abstellt, mit dem eines bayerischen Ökosystems, infolge der großen klimatischen, geographischen und Boden-/ Vegetations-Unterschiede tatsächlich nur schwer möglich ist. Die seitens der Bürger zitierte Veröffentlichung lässt aber auch aufgrund der dort beschriebenen Untersuchungen sowieso grundsätzlich keine Übertragbarkeit auf das in der Gemeinde Petershausen aktuell geplante Vorhaben zu. Selbst die Autoren der angeführten Veröffentlichung geben in dieser diesbezüglich Folgendes an: *“Angesichts der Tatsache, dass verschiedene Regionen auf der ganzen Welt jeweils unterschiedliche Hintergrund-*



zwischen Lindach und Ziegelberg (Bild 2) und weiter über die Freifläche (Bild 3) bzw. über die Solarzellen des geplanten Solarparks Richtung Ziegelberg.

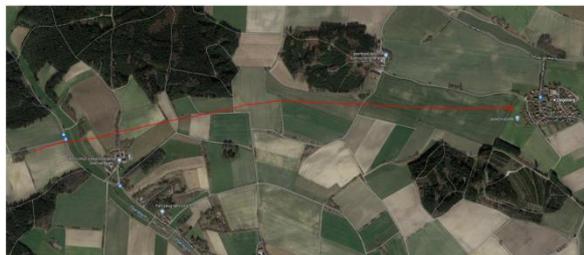


Bild 1: Frischluftzufuhr (rot) Richtung Ziegelberg. Hauptwindrichtung West



Bild 2: Schneise / waldfreie Zone zwischen Lindach und Ziegelberg Richtung West



Bild 3: Blick von Ziegelberger Wald in Richtung Lindach

Temperaturbelastung: Wärmetransport und Frischluftzufuhr

Bereits bei einer mittleren Sonneneinstrahlung können Solarzellen eine Temperatur von 70 °C und darüber erreichen. Bei der geplanten Größe der Anlage bedeutet dies eine enorme lokale Wärmeabstrahlung mit der Ausbildung einer Wärmeinsel über den Solarzellen in einem durch die umgebenden Wälder abgegrenzten bzw. abgeschlossenen Gebiet direkt vor Ziegelberg.

niveaus der vegetativen Bodenbedeckung und thermodynamische Muster des latenten und fühlbaren Wärmeaustauschs aufweisen, ist es möglich, dass ein Übergang von einer natürlichen Wildnis zu einem typischen PV-Kraftwerk zu anderen Ergebnissen führt als hier gezeigt.“

Nach eingehender Literaturrecherche und Einbeziehung entsprechender Fachleute (z. B. Institut für neue Energie-Systeme in Ingolstadt) kann den Bedenken der Bürger folgendes entgegengehalten werden:

- Bislang gibt es auch in Fachkreisen keine begründeten Hinweise darauf, dass durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage eine Frischluftzufuhr abgeschnitten werden könnte und infolgedessen, aufgrund von Temperaturanstiegen etc., eine erhöhte Unwettergefahr bestehe. Es gibt historisch auch keinerlei Belege für das Entstehen von Sturmböen oder Windhosen aufgrund von Temperaturdifferenzen, welche durch Freiflächenphotovoltaikanlagen verursacht werden.

- Ebenfalls lassen sich für das vorgebrachte Wärmeinsel-Argument in Fachkreisen keine Bestätigungen finden. So stellt beispielsweise eine deutsche Studie von 2007 fest, dass sich eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft aus dem Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht generell ableiten lässt. Es steht außer Frage, dass das Phänomen der Wärmeinseln zwar existiert und auch eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Betrieb Wärme abgibt. Nachdem dieser Effekt aber von sehr vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig ist, ist eine Vergleichbarkeit des Standortes der von den Bürgern genannten Quelle (Wüste Arizona) mit den bayerischen Gegebenheiten im Bereich des gewählten Vorhabengebietes grundsätzlich nicht möglich. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die von den Bürgern zitierte Veröffentlichung für den Fall Ziegelberg irrelevant ist.

Wärmeinsel-Effekte finden erfahrungsgemäß ohnehin nur in so geringem Maße statt, so dass sie einerseits keine Auswirkungen auf das örtliche Klima haben können und andererseits überhaupt nur in unmittelbarer Umgebung zur Freiflächenphotovoltaikanlage nachweisbar wären. Infolge des Abstandes von mindestens 170 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden im Ortsteil Ziegelberg und den zwischenliegenden Grün-/Gehölzstrukturen ist davon auszugehen, dass im Bereich der Ortslage Ziegelberg derartige Wärmeinsel-Effekte infolge der Freiflächenphotovoltaikanlage überhaupt gar nicht wahrnehmbar sein werden.

Gerade die sichere und effiziente Energieversorgung mit erneuerbaren Energien stellt angesichts des globalen Klimawandels und einer stetig fort-



Bei den jahreszeitlich meist vorherrschenden West-/Südwestwinden kann die über den Solarzellen auftretenden Wärmeinsel aufgrund der umgebenden Waldgebiete nur in Richtung Osten, also über Ziegelberg, abgeführt werden. Dadurch ist eine Frischluftzufuhr über den nach Westen/Südwesten ausgerichteten Frischluftkorridor nicht mehr gewährleistet, da die Luft über den Solarzellen erwärmt und in Richtung Ziegelberg transportiert wird. Dies führt in Folge zu einer spürbaren und nicht tolerierbaren Temperaturerhöhung und Temperaturbelastung in Ziegelberg mit negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohnklima.

Die in der Zeitschrift *Nature* 2016 veröffentlichten Ergebnisse einer weltweit vielbeachteten Forschungsarbeit (The Photovoltaic Heat Island Effect: Larger solar power plants increase local temperatures by Greg A. Barron-Gafford, Rebecca L. Minor, Nathan A. Allen, Alex D. Cronin, Adria E. Brooks & Mitchell A. Pavao-Zuckerman) zeigten die Ausbildung einer Wärmeinsel über einer 1 MW Solaranlage und einen Temperaturanstieg im Vergleich zur natürlichen un bebauten Umgebung von über 4 °C täglich über das ganze Jahr. Bei dem geplanten 20 MW Solarpark Lindach ist aufgrund der vielfach höheren Solarzellenflächen mit einem weitaus höheren Temperaturanstieg als 4 °C zu rechnen.

schreitenden Ressourcenverknappung eine zentrale Herausforderung von besonderer Aktualität dar. Nachdem auch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern das geplante Vorhaben hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz, zum verstärkten Ausbau regenerativer Energien sowie der regionalen Versorgung mit ebendiesen grundsätzlich begrüßt, hält die Gemeinde Petershausen an den Planungen zur Freiflächenphotovoltaikanlage „Solarpark Lindach“ auch weiterhin fest. Aus den genannten Gründen wird auch keine besondere Veranlassung für weitergehende Untersuchungen (Strömungsgutachten etc.) zu möglichen klimatischen Auswirkungen der Planung gesehen.

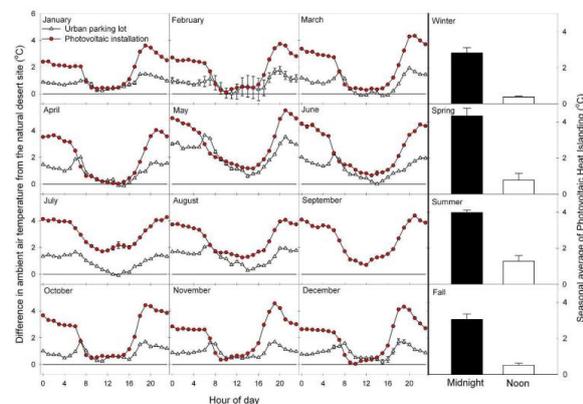


Bild 4: Links: Durchschnittliche monatliche Werte der Photovoltaik Wärmeinsel (Umgebungstemperaturdifferenz zwischen PV-Anlage und Naturfläche) und einer städtischen Wärmeinsel (Umgebungstemperaturdifferenz zwischen einem städtischen Parkplatz und der Naturfläche). Rechts: Durchschnittliche Nacht- und Tagestemperaturen für vier saisonale Zeiträume, die einen signifikanten Photovoltaik-Wärmeinsel-Effekt über alle Jahreszeiten hinweg zeigen, wobei der größte Einfluss auf die Umgebungstemperaturen in der Nacht besteht.

Es ist erklärtes Ziel, den globalen Temperaturanstieg u.a. durch den Einsatz erneuerbarer Energien auf 1,5 °C zu begrenzen. Diesem Ziel widerspricht ein bewusst in Kauf genommener und vorhersehbarer Temperaturanstieg mit einer im Widerspruch zum Bundes-



Immissionsschutzgesetz stehenden Temperaturbelastung im Siedlungsgebiet Ziegelberg. Daher ist es unakzeptabel, die Bewohner von Ziegelberg mit einem vorhersehbaren Temperaturanstieg gezielt zu belasten und vorsätzlich zu gefährden.

Windbelastung: Windzunahme und Sturmgefahr

Die durch die Solarzellen erwärmte Umgebungsluft steigt von der Geländesenke im südlichen Teil des Geländes vor dem Ziegelberger Wald in Richtung Geländeanstieg Richtung Norden (Feldweg zwischen Lindach und Ziegelberg) (Bild 4) auf und trägt erheblich zur Ausbildung einer Wärmeinsel über dem Solarpark bei. Dabei kommt es aus physikalischen Gründen in der Regel zur Bildung von rotierenden Aufwinden und in Folge zu einer Zunahme der Windgeschwindigkeit. Da Ziegelberg durch das ansteigende Gelände vor Ziegelberg und der Querlage (Bild 5) zum vorherrschenden Westwind bereits jetzt schon stärkeren Winden ausgesetzt ist und dadurch auch häufiger Wind- und Sturmschäden auftreten, ist durch die erzeugte Warmluft und den Abtransport der erzeugten Warmluft in Richtung Ziegelberg eine spürbare Zunahme der Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Besonders bei Gewittern und der zunehmenden Unwettergefahr ist daher mit dem vermehrten Auftreten von Sturmböen und der potentiellen Gefahr von Windhosen bei Gewitter/Unwettern zu rechnen (Bildung von Windhosen: Aufsteigende Warmluft aus dem Solarpark mit Querströmung durch Sturmböen aus Westen).



Bild 5: West-Ost-Schneise im Süden (Ziegelberger Wald) mit Geländeanstieg Richtung Nord



Bild 6: Querlage von Ziegelberg zur westlichen Windrichtung und Geländeanstieg vor Ziegelberg

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist zu erwarten, wenn durch ein Vorhaben Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion überbaut werden und die dort produzierte Kaltluft eine klimatische Ausgleichsfunktion besitzt.

Eine derartige Ausgleichsfunktion ist immer dann gegeben, wenn die Kaltluft in Richtung eines Belastungsraumes abfließen konnte, um dort einer klimatischen bzw. lufthygienischen Belastung entgegenzuwirken (Frischluftzufuhr nach Ziegelberg).

Werden Leitbahnen (Frischluftkorridore) zu belasteten Wärmeinseln (Solarpark) beansprucht, so führt dies zu Konfliktsituationen mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, da PV-Freiflächenanlagen zum einen ein mechanisches Hindernis und zum anderen bedingt durch die Temperaturdifferenzen aber auch ein thermisches Hindernis für abströmende Kaltluft (Richtung Ziegelberg) darstellen können.

Einspruch zum Standort des geplanten Solarparks Schutzgut LUFT / KLIMA

- **wegen fehlendem Frischluftkorridor und erhöhter Temperaturbelastung**
 - Ausbildung einer Wärmeinsel über den Solarzellen („Hotspot“)
 - Unterbrechung der Frischluftzufuhr und des Frischluftkorridors nach Ziegelberg aus Richtung Westen/Südwesten kommend
 - Widerspruch zu Bundes-Immissionsschutzgesetz zu Leitbahnen Frischluftkorridore
 - Temperaturanstieg und erhöhte Temperaturbelastung im Siedlungsgebiet Ziegelberg
 - negative Auswirkung auf Gesundheit und Wohnklima
- **wegen erhöhter Windbelastung und erhöh-**

tem Unwetterpotential

- Zunahme der Windgeschwindigkeiten
- Gefahr von Sturmböen und Zunahme von Sturmschäden
- Erhöhung der Unwettergefahr (Hagel, Starkregen, Windhosen, etc.)

• Strömungsgutachten zwingend erforderlich



Bild 7: Frischluftkorridor nach Ziegelberg

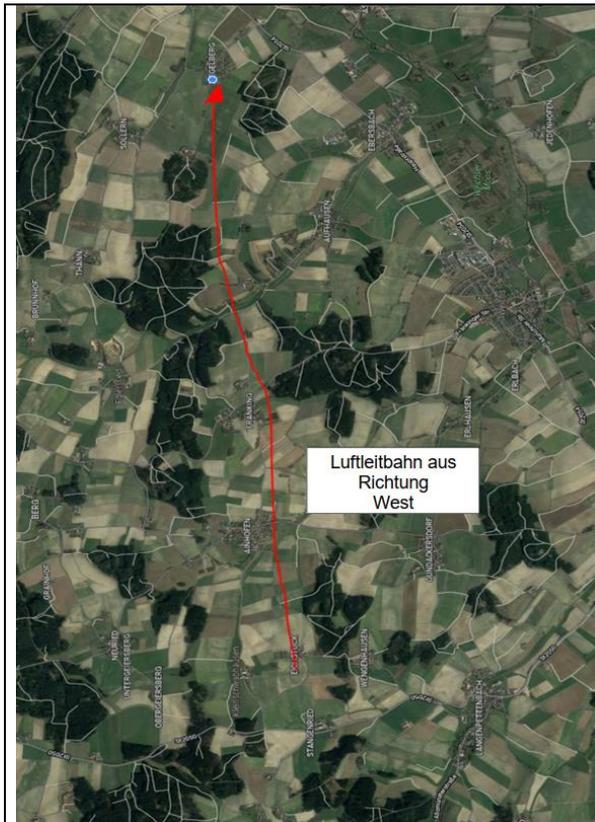


Bild 8: Luftleitbahn und Frischluftkorridor nach Ziegelberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) wird gemäß der o.g. Abwägung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (siehe Einzelabwägung Pkt. 1.1. bis 1.6.) sowie der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (siehe Einzelabwägung Pkt. 2.1) wird zugestimmt.
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lindach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 15.09.2022 wird gebilligt.



4. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

6 Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg; Anhörungsschreiben des Landratsamtes Dachau vom 04.08.2022

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf der Fl.Nr. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, wurde vom Bauwerber beim Landratsamt Dachau am 10.12.2021 eingereicht. Am 01.02.2022 ging der Antrag vom Landratsamt an die Gemeindeverwaltung.

Vom selben Bauwerber wurde für das gleiche Grundstück bereits am 17.09.2020 ein Bauantrag eingereicht.

Dieser wurde in der Bauausschusssitzung vom 10.12.2020 behandelt. Siehe Anlage1, Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.12.2020.

Abweichend vom eingereichten Bauantrag vom 17.09.2020 sind jetzt 20 statt 22 Wohneinheiten geplant.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.03.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohnungen und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen vom 01.02.2022. Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB nicht ein, zudem ist die vorhandene verkehrliche Erschließung nicht ausreichend.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

Das beiliegende Anhörungsschreiben vom 04.08.2022 ist am 09.08.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Die Frist zur Stellungnahme ist auf 14.09.2022 datiert, hier wurde eine Verlängerung beim Landratsamt Dachau beantragt. Eine Fristverlängerung bis 30.09.2022 wurde gewährt. Das Landratsamt Dachau beabsichtigt die Baugenehmigung zum Bauvorhaben zu erteilen und im Zuge dessen das gemeindliche Einvernehmen **zu ersetzen** gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB.

Begründung (Gemeindl. Bewertung)

Die maßgebliche Umgebung für die Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung) kann aus gemeindlicher Sicht relativ weit gezogen werden und beinhaltet auch die Bebauung am Pertrichplatz. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht als problematisch gesehen.



Die maßgebliche Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch enger gesehen, sodass der blau markierte Umgriff aus Sicht der Gemeinde nicht beinhaltet ist. Eine Prägung oder Beeinflussung des zu bebauenden Grundstücks durch die Bebauung im blau markierten Umgriff erfolgt nicht. Zudem wird das Gebäude auf der Fl.Nr. 84, Gmk. Petershausen als Fremdkörper eingestuft, da sie aus der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt. Dies ist anzunehmen, wenn eine singuläre Anlage in auffälligem Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Dies sind insbesondere bauliche Anlagen, die nach ihrer – auch äußerlich erkennbaren – Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Die Freie Schule auf der Fl.Nr. 84, Gmk. Petershausen erfüllt genau diese Eigenschaft.

Durch die o.g. Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung fallen die Maße der Gebäudelängen von bis zu 39 m, aber auch bis zu 28,20 m nicht unter das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Die Geschossigkeit bzw. die Wand- und Firsthöhen sind in der Umgebung vorhanden. Als Konsequenz der überschrittenen Gebäudelängen wird die Gesamtkubatur ebenfalls nicht eingehalten.

Die Erschließung über den Hubertusweg wird **weiterhin als kritisch eingestuft**, die Polizeiinspektion Dachau hat in einem gemeinsamen Ortstermin am 28.07.2022 die Situation mit dem Bauherrn, dem Landratsamt und der Gemeinde nochmals erläutert. Die Planung wurde hinsichtlich der TG-Einfahrt geändert, sodass ein Begegnungsverkehr auf dem Grundstück des Bauwerbers möglich ist. Seitens der Polizeiinspektion bestehen nun keine Einwände gegen die verkehrliche Erschließung für das Bauvorhaben. Die Verkehrssicherheit des Hubertuswegs mit dem Betrieb der gegenüberliegenden Schule sowie des Kindergartens muss planerisch berücksichtigt werden. Der Begründung der PI Dachau kann so nicht gefolgt werden, da nicht sicher gestellt ist, dass auf den Privatgrund überhaupt ausgewichen werden kann, da hierfür derzeit keine Erlaubnis der Eigentümer vorliegt und damit die Nutzung nicht gesichert ist.

Die Gemeinde verweist weiterhin auf die Lagerhausstr., über die einige Stellplätze erschlossen werden. Die Lagerhausstr. ist eine gewidmete Straße, jedoch als Sackgasse ausgebildet. Die Befahrbarkeit für Radfahrer und die Nutzung als Fußgängerverbindung zum Bahnhof sollen weiterhin gewährleistet sein.

Niederschlagswasserentsorgung und Wasserversorgung

Mit Schreiben vom 22.02.2022 wurde der Bauherr vom Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen aufgefordert ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung einzureichen. Nach aktueller Einschätzung ist es kaum möglich das benötigte Puffervolumen für eine Sickeranlage bzw. für eine gedrosselte Einleitung zu berücksichtigen. Die Vorgaben der EWS sowie der ZTB sind einzuhalten. Ebenso sind Puffervolumen für den Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzuweisen. Ein entsprechender Nachweis wurde **nicht erbracht**.

Im gleichen Schreiben wurde der Bauherr darauf hingewiesen, dass die öffentliche Wassererschließung für die Versorgung von zwei Vollgeschossen ausgelegt ist. Sollt der bestehende Wasserdruck für das geplante dritte Vollgeschoss nicht ausreichen, so ist eine private Drucksteigerungsanlage mit einzuplanen. Der Wasserdruck an der öffentlichen Wasserleitung wird grundsätzlich nicht erhöht werden.

Weiteres Vorgehen

Das Landratsamt Dachau kann das Einvernehmen ersetzen und dem Bauwerber die Baugenehmigung erteilen. Die Gemeinde Petershausen könnte Klage gegen die Baugenehmigung (Verwaltungsakt) einreichen. Hierzu wäre es sinnvoll, eine rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um auch etwaige Schadensersatzansprüche zu prüfen.



Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss verweigert auch weiterhin das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg. Die Gebäude fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Durch das fehlende Konzept hinsichtlich des Niederschlagswasser und die nicht vorliegende Nutzungserlaubnis / Widmung für die verkehrliche Nutzung der Privatflächen für den Ausweichverkehr ist die Erschließung nicht gesichert.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungs-masten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

2. Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister rechtliche Beratung für das weitere Vorgehen einzuholen.

abgesetzt

7 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP); Ergänzendes Beteiligungsverfahren zum Entwurf vom 02.08.2022, Stellungnahme aus Sicht der Gemeinde Petershausen

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.08.2022 hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie alle Gemeinden, Städte und Landkreise in Bayern erneut aufgefordert, zum Entwurf der Teilfortschreibung des LEPs Stellung bis zum 19.09.2022 zu nehmen. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den kenntlich gemachten Änderungen in der Änderungsverordnung sowie deren Begründung möglich.

Mit der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms wurden aus dem Verdichtungsraum München die Gemeinden Hebertshausen, Röhrmoos und Vierkirchen entnommen. Lediglich die Große Kreisstadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld werden weiterhin den Verdichtungsraum München zugeschlagen. In der Fassung vom 02.08.2022 wurden nun die Gemeinden Hebertshausen, Röhrmoos und Vierkirchen den Verdichtungsraum wieder zugeschlagen.

Zu den geänderten Passagen gibt es keine weiteren Einwände, es wird jedoch weiterhin auf das Schreiben vom 29.03.2022 verwiesen und an der Stellungnahme festgehalten. Der Zuordnung der Gemeinde Petershausen zum allgemeinen ländlichen Raum wird weiterhin widersprochen und eine Zuordnung zum Verdichtungsraum, mindestens jedoch die Zuordnung als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ wird gefordert.

Der Zuordnung der Nachbargemeinden Hebertshausen, Röhrmoos und Vierkirchen zum Verdichtungsraum und eine Abgrenzung der Gemeinde Petershausen ist nicht nachvollziehbar. Die Kritik, dass das genaue Zahlenmaterial, nach welchem sich das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gerichtet hat, nicht zur Verfügung gestellt wird, wird Aufrecht gehalten.

Der Umstieg des Individualverkehrs in den ÖPNV ist ein wesentlicher Bestandteil im Gemeindegebiet Petershausen. Eine der größten P+R-Anlagen im Einzugsbereich München tragen zur Entlastung der Stadt bei. Eine Einstufung als ländlicher Raum ist nicht nachvollziehbar.



Die Gemeinde Petershausen wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes als Gemeinde mit erhöhtem Wohnraumbedarf festgelegt. Die Gemeinden Vierkirchen, Röhrmoos sowie Hebertshausen, die allesamt den Verdichtungsraum zugeordnet sind, wurden hier als Gemeinde ohne erhöhten Wohnraumbedarf eingestuft. Aus Sicht der Gemeinde widerspricht diese Einstufung der Festlegung im LEP als ländlicher Raum.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fordert die Ausweisung als „Verdichtungsraum“ für das Gemeindegebiet im Entwurf der Teilfortschreibung des LEP vom 02.08.2022. Petershausen stellt der Region den größten P+R-Verkehrsknoten im MVV zur Verfügung. An der Stellungnahme vom 29.03.2022 wird weiterhin festgehalten. Zusätzlich wurde die Gemeinde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes als Gemeinde mit erhöhtem Wohnraumbedarf eingeordnet. Die Gemeinde fordert, das Zahlenmaterial und eine schlüssige Begründung zur Verfügung zu stellen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

8 Bebauungsplan Nr. 40 "Reichertshausen Angerweg"; Gemeinde Reichertshausen; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Reichertshausen Angerweg“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt dabei nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 40 „Reichertshausen – Angerweg“ i.d.F. vom 28.07.2022 einschließlich Begründung i.d.F. vom 28.07.2022 nebst Schall- und erschütterungstechnischer Untersuchung i.d.F. vom 14.07.2022, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) i.d.F. vom 13.06.2022, der Planentwurfszeichnung zur Überschwemmungsgebietsermittlung i.d.F. vom 19.06.2022, Erläuterung zur Überschwemmungsgebietsermittlung i.d.F. vom 19.06.2022 sowie Geotechnischem Bericht zur orientierten Baugrunderkundung i.d.F. vom März 2021 gebilligt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Reichertshausen das Ziel, Wohnraum für junge Familien im Hauptort Reichertshausen innerhalb der Ortslage zu schaffen. Die innerörtliche Lage des Baugebiets mit kurzen Wegen zu kommunalen Infrastruktureinrichtungen und die vorgesehene Doppelhausstruktur auf kleinen Grundstücken entspricht deren Bedürfnissen besonders.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erhebt zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40 „Reichertshausen Angerweg“, Gemeinde Reichertshausen, keine Einwände.

angenommen

Ja 9 Nein 0



9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage + KFZ-Stellplatz, Fl.Nr.: 12, Gmk.: Kollbach, Rettenbacher Str.

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage + KFZ-Stellplatz auf der Fl.Nr. 12, Gmk. Kollbach, ist am 03.08.2022, bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundmaße des Neubaus sind 10,03 m auf 8,38 m. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen mit einer Wandhöhe von 5,23 m und einer Firsthöhe von 7,18 m ab OKRFB.

Die Dachneigung beträgt 25 Grad.

In der näheren Umgebung (Fl.Nr.: 12/2) befindet sich ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 11,00 m x 7,875 m und einer Firsthöhe von 7,94 m ab OKRFB.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen 2 Stellplätze werden nachgewiesen. Einer davon in einer Flachdachgarage mit den Grundmaßen 3,00 m x 6,00 m x 2,70 m (s. Grundriss EG).

Die Länge der Zu- bzw. Abfahrt der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Gehweg hat einen Abstand von 2,02 m.

Nach GaStellV § 2 (2) sind, vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Ob der Stauraum ausreichend ist, ist von der, dafür verantwortlichen Stelle, zu prüfen.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und KFZ-Stellplatz auf der Fl.Nr. 12, Gmk. Kollbach, Rettenbacher Str., vom 03.08.2022 gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

Das Landratsamt wird aufgefordert, die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich bzgl. dieser Planung zu überprüfen. Eine Befreiung von den Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Einfriedung des Grundstücks darf die Sichtdreiecke zur Kreisstraße nicht beeinflussen.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschranken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0



10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr.: 317, Gmk.: Obermarbach, Ortsstr. 3, Gemeindeteil Mittermarbach

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.Nr. 317, Gmk. Obermarbach, ist am 22.08.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Dorfgebiet) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

An das Bestandsgebäude soll ein kleines Wohngebäude mit separater Wohneinheit angebaut werden.

Die Zufahrt bleibt im Bestand bestehen. Stellplätze sind nach Angabe des Bauherrn, ausreichend im Bestand auf dem Grundstück vorhanden.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Folgende Fragen werden im Antrag gestellt:

1. Ist die geplante Grundflächenzahl I von 0,44 planungsrechtlich zulässig? (siehe Berechnung)

Nach § 17 BauNVO, ist in Dorfgebieten ein Orientierungswert für GRZ von 0,6 vorgesehen. Für die Berechnung der GRZ ist § 19 BauNVO zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung mit einer GRZ von 0,44, wenn die Bestimmungen des §17 und §19 BauNVO erfüllt werden.

angenommen

Ja: 9 Nein: 0

2. Ist die geplante Grundflächenzahl II von 0,73 planungsrechtlich zulässig? (siehe Berechnung)

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlage bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung mit einer GRZ von 0,73, wenn die Bestimmungen des §17 und §19 BauNVO erfüllt werden.

angenommen

Ja: 9 Nein: 0

3. Ist der geplante Gebäudeanbau mit einer Wandhöhe von 3,00 m planungsrechtlich zulässig?



Aus Sicht der Verwaltung fügt sich ein Anbau mit einer Wandhöhe von 3,00 m nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Wandhöhe von 3,00 m da sie sich gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

angenommen

Ja: 9 Nein: 0

4. Ist der geplante Gebäudeanbau mit einer Firsthöhe von 6,00 m planungsrechtlich zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich ein Anbau mit einer Firsthöhe von 6,00 m nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Firsthöhe von 6,00 m da sie sich gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

11 Antrag auf Baugenehmigung für naturnahen Rückbau Schönungsteich Obermarbach

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum naturnahen Rückbau Schönungsteich Obermarbach auf der Fl.Nr. 186, Gmk. Obermarbach, ist am 06.09.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Versorgungsanlagen, Klärteich, ausgewiesen. Es ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Vom Antragsteller erfolgt folgende Beschreibung des Bauvorhabens:

1. Allgemein

Der vorhandene Bescheid für die Einleitung aus bestehenden Mischwasserentlastungen in Gewässer der am 31.12.2020 endet, wurde bis 31.12.2022 verlängert. Eine Bedingung des Wasserwirtschaftsamtes München für die Erlaubnis, das Abwasser aus bestehenden Mischwasserentlastungen in Gewässer abzuleiten, ist die Erfüllung der zusätzlichen Auflagen, die im Übergangsbescheid 61/641-2/2 vom 19.11.2020 genannt sind: Auf Grund der aktuellen Bestimmungen ist der Schönungsteich des RÜB1 Obermarbach außer Betrieb zu nehmen (siehe Auflage 2.4 des o.g. Übergangsbescheides).



Derzeit laufen die Bauarbeiten zur Änderung des Ablaufes des RÜB: Der Ablauf wird direkt an den Vorfluter angeschlossen (siehe Lageplan).

Im nächsten Schritt soll der Schönungsteich (= ehemaliger Abwasserteich der Teichkläranlage) mit geeignetem Bodenmaterial, das auf Baustellen der Gemeinde, des gemeindeeigenen Eigenbetriebes bzw. Kommunalunternehmens anfällt, naturnah zurückgebaut werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Standortbedingungen für Amphibien verbessert (siehe Abschnitt 5).

Damit wird eine nachhaltige Verwertung des Bodenmaterials gewährleistet und Grundkapazitäten geschont.

2. Verfüllmaterial = geeignetes Material

Der anfallende Aushub des jeweiligen Bauvorhabens (z.B. Erschließung Baugebiet Schulstraße, OT Kollbach) wird zwischengelagert und nach Verfüll-Leitfaden beprobt. Sollte die Beprobung die Zuordnungsklasse Z0 ergeben, ist der Aushub für die Verfüllung geeignet und wird in den Schönungsteich eingebracht. Ansonsten wird er zu einer passenden Grube abgefahren.

3. Beschreibung des Schönungsteiches als Einbauort

Die Teichkläranlage Obermarbach wurde ca. 1987 auf einem Wiesengrundstück neu errichtet. 2009 wurde der Ortsteil Obermarbach an die Kläranlage Petershausen angeschlossen. Dafür wurde das Absetzbecken der Teichkläranlage zu einem RÜB umgebaut und der Abwasserteich in einen Schönungsteich umfunktioniert.

Bei dem Schönungsteich (ehemals Abwasserteich) handelt es sich um ein Erdbecken, dessen Sohle mit einer Tonschicht abgedichtet ist. Eine Verbindung zum Grundwasser ist auf Grund der Bauart und der Tiefe nicht gegeben.

4. Verfüllmenge

Wie in den beiliegenden Planunterlagen dargestellt beträgt das Verfüllvolumen ca. 3.500 m³.

5. Gestaltung der Fläche und zukünftige Nutzung

Mit dem naturnahen Rückbau des Schönungsteiches wird dieser als technische Anlage außer Betrieb genommen. Der Zaun wird wie dargestellt demontiert, da eine Sicherung nicht mehr erforderlich ist.

Die Fläche wird nach Verfüllen der Sukzession überlassen. Die Vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Es wird eine flache Dauerstauffläche profiliert (Wassertiefe ca. 30 cm). Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden weiterhin folgende Maßnahmen zur Gestaltung der Fläche abgestimmt (siehe Aktennotiz zur Besprechung am 26.07.2022).

- *Aufschichtung von Totholz und Anlegen von Reisighecken (= Benjeshecken)*
- *Auslegen von Steinhaufen*
- *Flache Mulden (Wassertiefe max. 20 cm)*

6. Bauausführung

Mit der Verfüllung wird begonnen, sobald die Baugenehmigung vorliegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Bodenmaterial außerhalb der Brutzeit eingebaut (zwischen



01.10. und 28.02.). Das Bodenmaterial wird übergangsweise ggf. im Bereich der östlichen Zufahrt (Nähe Ablauf) zwischengelagert.

7. Genehmigungsantrag

Hiermit beantragen wir im Namen des Eigenbetriebes der Gemeinde Petershausen die Genehmigung zum naturnahen Rückbau des Schönungsteiches Obermarbach in der beschriebenen Art und Weise.

Aus Sicht der Verwaltung stehen keine öffentlichen Belange entgegen (§ 35, Abs. 1, BauGB)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf naturnahen Rückbau Schönungsteich Obermarbach auf der Fl.Nr. 186, Gmk. Obermarbach, vom 06.09.2022 gem. § 35 BauGB, da es keinen öffentlichen Belangen entgegensteht.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

12 Laufender Straßenunterhalt; Zustand der Bahnhofsstraße, weitere Reparaturmaßnahmen

Sachverhalt:

Die Bahnhofsstraße weist im Bereich zwischen Einmündung Münchner Straße und Glonnweg aktuell wieder erhebliche Beschädigungen auf.

Für die Reparatur dieser Schäden fallen ca. 20.000 bis 25.000 € jährlich die letzten beiden Jahre an.

Am 12.07.2022 fand hierzu mit Mitgliedern des Gemeinderats unter Leitung des 2. Bürgermeisters eine Ortsbesichtigung statt.

Den anwesenden Gemeinderäten wurde die Situation vor Ort erläutert und aufgezeigt, dass hier jährlich ein erheblicher Unterhaltsaufwand anfällt. Auch in 2022 sind noch im Herbst einige dringende Reparaturen zu erledigen, damit die Straße über den Winter nicht erheblich beschädigt wird.

Von Seiten der Verwaltung ist angedacht hier in 2023 im Rahmen des laufenden jährlichen Straßenunterhalts die Feinschicht, 4 cm, in diesem Bereich abzufräsen und eine Feinschicht aufzubringen.

Die Kosten hierfür würden sich geschätzt, Stand heute auf ca. 100.000 € netto belaufen. Damit könnte die Straße für die nächsten 3-5 Jahre wieder in einen akzeptablen Zustand gebracht werden und für die Anwohner ergibt sich eine Lärminderung.

Für die anstehende Komplettsanierung im Rahmen der Ortskernsanierung wäre damit etwas Zeit gewonnen um die Planung für diese Maßnahme und den Grunderwerb abzuschließen.

Aktuell ist beabsichtigt die Ortskernsanierung nach Erschließung der Rosensiedlung durchzuführen, damit sich diese beiden Maßnahmen nicht gegenseitig behindern.

Der aktuelle Preisanstieg im Tiefbau würde bei einem früheren Maßnahmebeginn der Ortskernsanierung zu einer erheblichen Preissteigerung im Hinblick auf frühere Kostenschätzungen führen.



Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt für 2023 sind bei der HHSt. 6300.5130 entsprechend mehr Mittel einzuplanen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Bahnhofstraße zwischen Einmündung Münchner Straße und Glonnweg in 2023 im Rahmen des jährlichen Straßenunterhalts abgefräst und mit einer neuen Feinschicht, 4 cm, versehen wird.

Im Haushalt für 2023 sind entsprechend mehr Mittel einzuplanen.

Die Planungen für die Ortskernsanierung in diesem Bereich sind fortzuführen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

13 Umgestaltung der Bushaltestelle an der Ziegeleistraße mit Neubau einer Haltestelle für den Gelenkbus; Vorstellung der endgültigen Planung und Ausschreibung der Maßnahme

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, dass die in der Sitzung vorgestellte Variante 1 weitergeplant werden soll und die Förderung beantragt wird. Für den Neubau der Bushaltestelle wurde die Variante 1 weitergeplant und optimiert. Mit dieser Planung wurde bei der Regierung von Oberbayern eine Förderung beantragt.

Mit Bescheid vom 17.08.2022 wurde eine Förderung in Höhe von 50% der Kosten, diese wurden nach Weiterplanung der Variante 1 mit 75.333 € (inklusive Planungskosten) beziffert, bewilligt.

Die Ausführungsplanung zur Variante 1 und die aktualisierte Kostenermittlung, welche dem Förderantrag zu Grunde lag, sind als Anlage beigefügt.

Die Maßnahme ist laut Förderbescheid innerhalb von 3 Jahren auszuführen.

Eine beschränkte Ausschreibung soll noch in diesem Jahr für eine Bauausführung zwischen Oktober 2022 und Juni 2023 durchgeführt werden.

Für die Errichtung der Fahrradstellplätze wurde eine Förderung bei der ZUGg GmbH (vormals PTJ) beantragt. Die Förderung erfolgt aus Bundesmitteln.

Hierzu liegt noch keine Entscheidung durch den Fördermittelgeber vor.

Der Neubau der Haltestelle kann unabhängig von den zusätzlichen Fahrradstellplätzen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel sind bei HHSt. 1.6300.9501 eingeplant

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungsplanung der Variante 1 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Neubau der Bushaltestelle für einen Gelenkbus beschränkt auszuschreiben.

angenommen

Ja 8 Nein 1

14 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

Keine



15 **Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden**

Keine

Um 21:21 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer