



# D BEGRÜNDUNG

## INHALT

D 1 Anlass .....	2
D 2 Übergeordnete Ziele.....	2
D 3 Flächennutzungsplan Gemeinde Petersdorf .....	3
D 4 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....	5
D 5 Wild abfließendes Oberflächenwasser .....	6
D 6 Immissionsschutz .....	6
D 7 Umweltprüfung .....	7
D 8 Städtebauliche Statistik.....	7
Literatur / Quellenangaben .....	8

## D 1 ANLASS

Die Veranlassung der Gemeinde Petersdorf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt darin, auf dem Gelände der ehem. Schule in Alsmoos Wohnbauflächen zu entwickeln und gleichzeitig die Verkehrsfläche der Josef-Wildenauer-Straße in diesem Bereich neu zu strukturieren. Die Schule wird seit Jahren nicht mehr genutzt und Teile davon sind bereits abgebrochen.

Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen vor. Dabei übersteigt die Nachfrage bereits das entstehende Angebot.

Der Bauleitplan erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB. Die dort definierte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei weitem nicht erreicht, noch sind Anhaltspunkte für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Beeinträchtigung der Schutzgüter begründet. Die Gemeinde Petersdorf stellt daher zur Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 562/1 und eine Teilfläche des Straßengrundstücks 557 der Gmkg. Alsmoos mit einer Fläche von 6.804 m<sup>2</sup>. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf von 2001 weist das Grundstück 562/1 als Gemeinbedarfsfläche Schule aus. Die Gemeinde Petersdorf berichtigt den Flächennutzungsplan und passt ihn an die beabsichtigte Innenentwicklung an.

## D 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

#### Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### Siedlungsstruktur

##### Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

von Anlagen ..... schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

### Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

#### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

##### BV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

### D 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE PETERSDORF

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Petersdorf (2001) ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt. Entlang der Josef-Wildenauer-Straße folgen nach Westen hin Wohnbauflächen und in Richtung Osten gemischte Bauflächen. Grünflächen mit bestehenden Gehölzen strukturieren die einzelnen Nutzungen.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan 2001

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; ein eigenständiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.



Berichtigter Flächennutzungsplan 2015

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (1. Berichtigung) bildet die aus dem Bebauungsplan hervorgehende Nutzung einer Wohnbaufläche auf vormaliger Gemeinbedarfsfläche ab.

## D 4 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des B-Plan Nr. 4 dienen der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 4 der BauNVO möglichen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Daher wird das Gebiet als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Zulässig sind neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser. Damit wird die Bebauung an der tatsächlichen Nachfrage angepasst und die zur Verfügung stehende Fläche optimal ausgenutzt.

Folgende Ausnahmen laut § 4 BauNVO sind im Sinne städtebaulicher Baustruktur unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest und orientieren sich an den Erschließungsstraßen. Sie ermöglichen eine optimale Nutzung der Grundstücke und eröffnen großzügige Gestaltungsspielräume.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt im

WA 1 0,35

WA 2 0,25.

Im Sinne des § 19 BauNVO erlaubt der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50%. Damit entsteht ausreichend Spielraum im Gebiet, um die typischen Nebenanlagen einer Wohnbebauung realisieren zu können.

Die festgesetzten **Höhen** ermöglichen einerseits Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) sowie zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern. Damit bleibt dem Bauwilligen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten. Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur werden für die Gestaltung der Gebäude nur wenige Vorgaben festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für Hauptgebäude max. zulässige **Erdgeschoss-Rohfußböden** fest. Diese orientieren sich an der vorhandenen Topografie sowie den geplanten Höhen der Erschließungsstraße. Bezweckt wird damit die Entwässerung der Baugrundstücke von den Gebäuden weg, aber auch Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser.

Im Gebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind im WA 1 **Einzel- und Doppelhäuser**, im WA 2 ausschließlich Einzelhäuser. Mit der Zulässigkeit von Doppelhaushälften will die Gemeinde auf eine mögliche Nachfrage nach dieser Wohnnutzung reagieren können.

### 4.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Die künftigen Bauflächen werden über neue Stichstraße von der Josef-Wildenauer-Straße in Richtung Süden erschlossen. Ein Wendehammer schafft die erforderlichen Räume um einen geordneten Verkehrsablauf sicher zu stellen. Gleichzeitig entsteht für die künftigen Bewohner ein öffentlicher Platz. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsflächen.

Zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage und der Garagenöffnung ist ein Stauraum von 5 m zu berücksichtigen. Zweck dieser Festsetzung ist es, städtebaulich geordnete Verhältnisse herzustellen und zu vermeiden, dass bei geschlossener Garage die Fahrzeuge auf der Straße stehen und dort hinderlich wirken.

#### 4.4 Grünordnung

Die Verkehrsgrünflächen entlang der inneren Erschließungsstraße dienen als Pufferzone und optische Grenze zwischen Straße und den Bauflächen. Das zentrale gestalterische Element der künftigen Bauflächen bildet der zentrale Platz mit Baumstandorten.

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ergänzen die Grünstrukturen im öffentlichen Raum und prägen damit das Straßenbild mit.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

## D 5 WILD ABFLIEßENDES OBERFLÄCHENWASSER

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzgl. der Erdgeschoss-Rohfußböden für die Hauptgebäude orientieren sich an der topografischen Situation des Areals und der Höhen der künftigen Erschließungsstraße. Diese Definition erlaubt es, die Gebäude so zu errichten, dass die Oberflächenentwässerung von den Gebäuden weg realisiert werden kann. Ergänzend weist der Bebauungsplan auf den Schutz vor wild abfließendem Regenwasser hin und empfiehlt, sämtliche Gebäudeöffnungen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Durch das Wasserwirtschaftsamt und das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Aichach-Friedberg ist keine negative Stellungnahme zum Thema „Wild abfließendes Wasser“ eingegangen.

Die Gemeinde Petersdorf hat bzgl. der Entwässerung des Gebietes eine Voruntersuchung veranlasst. Dabei wird das Gefährdungspotential durch wild abfließendes Oberflächenwasser als untergeordnet eingestuft. Der Hauptabfluss erfolgt südlich (großräumig) und westlich der neuen Bauflächen. Ggf. kann die Gemeinde Petersdorf auf dem westlich angrenzenden Wegegrundstück Fl-Nr. 561/4 - zu dem sich das südlich anschließende Einzugsgebiet hin neigt - ergänzende Entwässerungsmaßnahmen ergreifen und von dort aus zusätzlich ein schadloses Ableiten von Oberflächenwasser herbeiführen. Eine Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung wurde beauftragt. Sollten sich hierbei negative Gegebenheiten bezüglich des „Wild abfließenden Wassers“ herausstellen, so wäre eine entsprechende Entwässerung zu planen und baulich durch die Gemeinde umzusetzen.

## D 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt östlich des Geltungsbereiches sowie nördlich der Josef-Wildenauer-Straße gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar. Im direkten Umfeld des Gebietes befinden sich allerdings nur Wohnnutzungen. Landwirtschaftliche Hofstellen liegen im Ortskern von Alsmoos im Bereich des Kirchplatzes. Dort wird auch eine Biogasanlage betrieben. Der Abstand beträgt mindestens 80 m. Die Wohnnutzung am Drosselweg befindet sich etwa 60 m von der Anlage entfernt. Die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ehemalige Schule" rücken daher nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran. Nachteilige Geruchseinwirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung bzw. Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe sind durch den Bebauungsplan daher nicht zu erwarten.



## D 7 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ - Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

## D 8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Ehemalige Schule“ ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Öffentliche Verkehrsfläche davon 450 m <sup>2</sup> Josef-Wildenauer Straße	1.410 m <sup>2</sup>	20,7%
Baufläche	5.394 m <sup>2</sup>	79,3%
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>6.804 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYGLA 1986 (HRSG): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern (Blatt Nr. L 7532 Schrobenhausen) 1:50.000, München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Region Augsburg (9) - Regionalplan

SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen

GEMEINDE PETERSDORF (2001):  
Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung