

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBL. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBL. I. S. 2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) die

1. ERWEITREUNG

des

B E B A U U N G S P L A N E S N R. 3

„ S P O R T G E L Ä N D E “

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Gemarkung Willprechtzell

in der Fassung vom 11. Juli 2006

als

S A T Z U N G

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 23.09.2004 (BGBL. I. S. 2414) für das Verfahren für Bauleitpläne entsprechend § 244 Abs. 1 BauGB angewandt. Der Bebauungsplan wird nach den bisherigen Vorschriften des BauGB entwickelt, da das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „SPORTGELÄNDE“, Gemarkung Willprechtzell, Gemeinde Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11. Juli 2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der Nutzung

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Sportgelände festgesetzt.

2.2 Zulässig sind :

2.2.1 Sportanlagen

- 1 Fußballspielfeld
- 1 Kleinspielfeld
- 1 Allwetterplatz/Stockbahnen

2.2.2 Kinderspielplatz

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen als Maschendrahtzaun, Gitter- oder Gitterstabzaun mit einer Gesamthöhe von maximal 3 m.

Sockel dürfen maximal 10 cm über das vorhandene, bzw. bei einer Veränderung über das hergestellte, Gelände ragen.

2.2.4 F a n g z ä u n e

Ballschutzzäune aus Maschendraht, Gitter oder Netz, mit einer maximalen Höhe von 6 m.

2.2.5 G e b ä u d e

Zulässig sind alle Gebäude die für den Betrieb und für Unterhaltungsmaßnahmen des Sportgeländes erforderlich sind. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Sie dürfen nur ein Erdgeschoß haben. Das Dach ist als geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 15 und 30° auszuführen.

2.2.6 F l u t l i c h t a n l a g e, B e l e u c h t u n g

Flutlichtanlage für alle 3 Plätze.

Beleuchtung für Zugangswege und Parkplätze.

2.2.7 V e r k e h r s f l ä c h e n

Flächen für den Fahrverkehr

Parkplätze

Fußwege

3. Grünordnung

3.1 A l l g e m e i n e R e g e l n :

Die Bepflanzung der Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, etc. zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden.

Neben Obstgehölzen sind insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze zu verwenden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine Pflanzen mit giftigen Inhaltsstoffen gepflanzt werden

3.2 L i s t e f ü r e i n h e i m i s c h e b e v o r z u g t e G e h ö l z e :

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

Acer campestre	Feld-Ahorn
Caprinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Kornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnus lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

3.3 Pflanzgebot:

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bepflanzung (gekennzeichnete Flächen) sind Laubbäume und Sträucher der Artenliste 3.2 sowie Obstbäume zu verwenden.

Bäume müssen einen Stammumfang von mindest 10-12 cm, Heister eine Höhe von 100-150 cm haben.

Sträucher/Unterpflanzung:

je 2 m² mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm.

Für die dargestellten Einzelbäume sind einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten.

Die Standorte können etwas verändert werden.

Art und Umfang der Bepflanzung sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Fallen Gehölze aus, sind sie zu ersetzen, wobei die Ersatzpflanze der Wuchsklasse des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

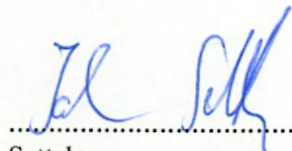
4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, 12.07.2006




.....

Settele,

1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Stromversorgung
Die geplante Flutlichtanlage und die Beleuchtung der Wege, sowie die Installation der Gebäude wird an das Netz der bestehenden Sportanlage angeschlossen.
2. Wasserrechtliche Maßnahmen
 - 2.1 Hausdrainagen etc. dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.
 - 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden in Grünflächen) zu versickern.
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. d F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
 - 2.3 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
 - 2.4 Für die Einleitung des Überlaufwassers aus dem Pflanzenbecken in den Untergrund ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
3. Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.
4. Denkmalschutz
Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
5. Bodenschutz
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

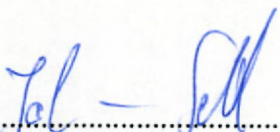
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2006 gebilligt.
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a. F.) vom 01.06.2006 bis 03.07.2006 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 19.07.2006 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, 20.07.2006


.....

Settele,
1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planung**
2. **Plangebiet**
3. **Erschließung**
4. **Versorgung/Entsorgung**
5. **Fachstellen**
6. **Hinweise**
7. **Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

1. Planung

Mit Beschluss des Gemeinderates wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes (1. Erweiterung) im Sinne des § 8 BauGB für die Grundstücke Flurnummer 400, 401 und Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 368/1, 369/1, 369/2, 398, 402 und 403, der Gemarkung Willprechtzell beschlossen.

Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.

Die Planung stellt neben dem bestehenden Sportgelände eine Fortsetzung und Erweiterung dar. Der vorgesehene Bereich des Plangebietes wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genützt. Das geplante Erweiterungsgebiet ist für die Anlage von 2 Rasenspielfeldern, eines Allwetterplatzes (mit Nutzung auch für Stockschißen), eines Kinderspielfeldes, Parkflächen und zur Errichtung von Nebengebäuden, die zum Unterhalt und Durchführung des Sportbetriebes erforderlich sind, sowie für die Erstellung bzw. Errichtung von Beleuchtung, Flutlichtanlage, Einfriedung und Schutzgittern, vorgesehen.

2. Plangebiet, Lage und Beschaffenheit des Gebietes, Topographie

Die Flächen der zu bebauenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf bereits als Sportgelände ausgewiesen.

Die geplante Erweiterung des Sportgeländes liegt südlich von Hohenried, etwa 600 m nördlich der Kreisstraße AIC 8, Abschnitt Petersdorf – Appertshausen.

Die Erweiterung des bisherigen Sportgeländes erfolgt in Richtung Nordwesten.

Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 1,7 ha.

Die nächstgelegene Bebauung (Dorfgebiet) liegt im Norden (Ortsteil Hohenried) in ca. 500 Meter Entfernung.

Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 7 m und muss entsprechend der Einteilung der Spielfelder planiert und terrassiert werden.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich Beschaffenheit des Untergrundes und Auftreten von Schichtenwasser wurden bisher nicht veranlasst, jedoch können diesbezüglich Rückschlüsse aus den Untersuchungen beim Bau der bestehenden Sportanlagen gezogen werden. Hier wurde sandiger, teilweise lehmiger Boden vorgefunden. Der Grundwasserstand liegt weit unter natürlichem Gelände und wird nicht berührt.

Der vorgesehene Bereich des Plangebietes wurde bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genützt.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Hohenrieder Straße und intern über die Zufahrt der bestehenden Sportanlage.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung mit Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Sportgelände.

Die Versorgung mit Strom erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Sportgelände.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers aus den Dachflächen erfolgt über Versickerung durch Zuführung zur der im Nordosten gelegenen Sickermulde.

Die Beseitigung des Sickerwassers aus den Drainagen unter den Spielfeldern wird zum Abbau der Düngemittel und sonstigen Rückstände in ein im Nordosten angelegtes Pflanzenbecken

geleitet. Das Überlaufwasser aus dem Pflanzenbecken wird ebenfalls in die schon zuvor genannte Sickermulde geleitet.

5. Fachstellen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wird durchgeführt.

6. Hinweise

6.1. Denkmalschutz

Bei un vermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

6.2. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

6.3. Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

6.4. Wasserrechtliche Maßnahmen

Für die Einleitung des Überlaufwassers aus dem Pflanzenbecken in den Untergrund ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

7. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

7.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme der neu geplanten Bereiche):

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung :

Gesamter Bereich Ackerland : Gebiete geringer Bedeutung → Kategorie I

7.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Nutzung als Sportgelände mit überwiegendem Teil an Rasenspielfeldern und unversiegelten Verkehrsflächen (Wege und Parkflächen) vorgesehen.

Einstufung:

Gesamter Bereich : Typ B 1

7.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität:
Gesamter Bereich **B 1**

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Gesamter Bereich 0,2- 0,5

Minderung der Kompensationsfaktoren durch Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen:

Schutzgut Boden:

- Anpassung der Spielfelder an den Geländeverlauf durch Terrassierung zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie größerer Veränderungen der Oberflächenformen.
- schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Erschließung des Erweiterungsgebietes über bestehende Verkehrswege.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausbau der Verkehrswege und Parkflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau.

Schutzgut Landschaftsbild:

- geländeangepasste Anlage der Spielfelder
- Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen (mit Pflanzgebot)

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Mulden.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch nicht Versiegelung und durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Klärung des durch Dünger belasteten Sickerwassers aus den Drainagen unter den Spielfeldern in einem Pflanzenbeet und Zuführung des Überlaufwassers in eine Sickermulde.

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen wie folgt gemindert :

Gesamter Bereich 0,2 - 0,5 → 0,2

7.4 Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist :

Fläche Grundstücke Flurnummer 400 und 401	16.829 m ²
abzüglich ausgewiesene Ausgleichsfläche	- 2.879 m ²
ermittelte Fläche mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	13.950 m ²

7.5 Berechnung der Ausgleichsflächen:

gesamte ermittelte Fläche mit Ausgleichsfordernis	13.950 m ²
---	-----------------------

ermittelter Faktor = 0,2

erforderliche Ausgleichsfläche = $13.950 \text{ m}^2 \times 0,2$

2.790 m²

vorhandene Ausgleichsfläche im Baugebiet

2879 m²

7.6 Bestand, Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen :

Bestand: Beide Flurstücke (Flurnummer 400 und 401) der vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden bisher als Ackerland genutzt.

Gestaltung: Bei beiden vorgesehenen Ausgleichsflächen wird der Boden entsprechend bearbeitet und die Spezialeinsaat „Wildblumen-Kräuterwiese“ eingebracht.

Entlang der Grundstücksgrenzen der Hauptfläche sind als „Gerüst“ einheimische Laubbäume und als Unterpflanzung Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste in Gruppen und Bäumen der Wuchsklasse II zu bepflanzen.

Im Norden und Süden des großen Spielfeldes sind einheimisch Laubbäume zur „Abdeckung“ der Ballfanggitter einzusetzen.

Pflege: Bei der gesamten Ausgleichsfläche ist jährlich zweimal ein Schröpschnitt durchzuführen.

Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist zu sammeln und abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

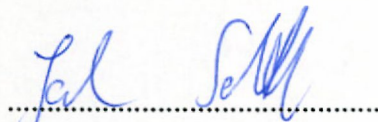
7.7 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht.

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf den, 12.07.2006



Settele,
1. Bürgermeister



**Bekanntmachung
über einen Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersdorf
hat am 11.07.2006 für das Gebiet südlich der Hohenrieder Straße sowie nördlich des Trainingsfußballfeldes und westlich der Tennisplätze der bestehenden Sportanlage an der Hohenrieder Straße
die **1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sportgelände“ in Petersdorf als Satzung** beschlossen.
Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Der Plan in der Fassung vom 11.07.2006 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung
in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling, Waldweg 1 ½, 86447 Aindling, Zimmer 5, während der Öffnungszeiten
öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Im übrigen wird auf die Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Petersdorf, 13.07.06


Gemeinde Petersdorf

Johann Settele
1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 19.07.06

Abzunehmen ab 23.08.06

Abgenommen am 30.08.06

Datum

30.08.06

Unterschrift, Dienstbezeichnung

 VA