

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14
„Westlich der Mallerbreite“
in Willprechtzell
mit Grünordnungsplan



Gemeinde Petersdorf
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung für Bebauung**
- A1) Planzeichnung für Ausgleichsmaßnahmen**
- B) textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken**
- C) Hinweise**
- D) Begründung**
- E) Eingriffsregelung**
- F) Umweltbericht**
- G) Zusammenfassende Erklärung**

Erstfassung vom 30.05.2016

geändert am: 17.10.2016

Verwaltungsgemeinschaft Aindling

Bauamt

B) Textliche Festsetzungen

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015, (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011 S. 82)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N Nr. 14" Westlich der Mallerbreite " in Willprechtzell in der Fassung vom 17.10.2016 als S A T Z U N G

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. 1548).

1. Art des Bebauungsplanes:

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Westlich der Mallerbreite“ der Gemeinde Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.10.2016, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

3. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan und Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 als Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt. Unzulässig sind Anlagen für soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundflächenzahl **GRZ** nach § 19 BauNVO maximal **0,35**;
§ 19 BauNVO Abs. 4, Satz 2 findet Anwendung.
- 4.2 Zahl der Vollgeschoße
max. 2 Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss
- 4.3 Zahl der Wohneinheiten:
Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Abstandsflächen

Die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden ist nur innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegten Baugrenzen zulässig.

- 6.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung.
Für Garagen und Nebengebäude mit Dachausbauten gemäß Ziffer 11.2 ist ein Mindestgrenzabstand von minimal 1,50 m zulässig. Der Brandschutz muss dabei gewährleistet sein.
- 6.2 Für Garagen und Nebengebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung, mit der Ausnahme, dass Garagen und Nebenräume, die nach ihrer Größe unter Art. 6 Abs. 9, Punkt 1, bzw. Art. 57 Abs. 1, BayBO fallen, mit einem seitlichen Grenzabstand, von minimal 1,5 m, errichtet werden dürfen.

7. Höhenlage der Gebäude im Gelände

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens die jeweils eingetragene maximale Höhe (blaue Zahl) über NN nicht überschreiten.

8. Höhen der Gebäude

Wandhöhe: 4,5 m von Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut an der Außenwand gemessen.
Firsthöhe: 9,5 m von Erdgeschossrohfußboden bis Hochpunkt Dach

9. Geländeveränderungen

Geländeabgrabungen sind bis zu einer Stärke von 0,5 m erlaubt.
Aufschüttung sind wegen der Hausentwässerung und der bereits bestehenden Straßenplanung bis zu der jeweils eingetragenen maximalen Rohfußbodenhöhe erlaubt. Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen großflächig anzugleichen.

10. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

- 10.1 Giebelbreite :
Die Giebelbreite der Gebäude wird mit max. 11 m festgesetzt.
- 10.2 Dachformen:
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 10.3 Dachneigungen:
Die Dachneigungen werden im gesamten Geltungsbereich für Hauptgebäude mit 35 - 45° festgesetzt.
- 10.4 Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung für Hauptgebäude wird mit roten oder dunklen Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt.

11. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

- 11.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Siehe auch 6.2
- 11.2 Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt (siehe auch Ziffer 6.1)

Die Bestimmungen des Art. 45 BayBO (Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss) müssen eingehalten werden.
- 11.3 Im Bereich der Grundstückszufahrt sind je Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten. Die dafür notwendige Fläche von 5 x 5 m darf zur anliegenden Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

12. Einfriedungen

Es besteht keine Einfriedungspflicht.

Bei der Erstellung von Einfriedungen ist Ziffer 11.3 zu berücksichtigen.

Einfriedungen dürfen zu allen Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,10 m einschließlich Sockel haben, wobei Sockel maximal 10 cm über das fertige Gelände ragen dürfen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Ziffern 20 und 25 BauGB)

13.1 Allgemeine Regeln:

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, 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.

13.2 Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Caprinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel		Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		Obstbäume (Hochstamm)

Sträucher:

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

Obstbäume:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen dürfen nur Hochstämme verwendet werden.

Pflanzenliste für bevorzugte Obstbäume :

<u>Gehölzart:</u>	<u>Pflanzqualität:</u>
Juglans regia	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Prunus avium	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Bohnapfel	Hochstamm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauszwetschge	Hochstamm
Oberösterreichische	
Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

13.3 **Pflanzgebot:**

13.3.1 Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichem Grund

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Baumpflanzung auf öffentlichem und privatem Grund sind bei den festgesetzten Grünflächen Laubbäume der Artenliste 13.1.2, Wuchsklasse 2 (nur Hochstamm) zu verwenden. Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können etwas verändert werden.

Bäume:

Hochstamm, Wuchsklasse 2, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12-14 cm.

Bei der gekennzeichneten Baumpflanzung entlang der Straße ist die festgesetzte Bepflanzung spätestens im Jahre 2020 auszuführen.

13.3.2 Strauchpflanzungen auf privatem Grund

Auf den festgesetzten Grünflächen auf privatem Grund sind neben der festgesetzten Baumpflanzung Sträucher, gemäß Pflanzenliste 13.2.1, als Unterpflanzung zu pflanzen. Je 3 Quadratmeter ist mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mind. 40 cm.

Hinweis:

Bepflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe müssen zu landwirtschaftlichen Flächen einen Mindestabstand von 4 m haben. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Nachteile erfahren.

14. **Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.**

Aus ortsgestalterischen Gründen und Zweckmäßigkeit sind Leitungen für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation unterirdisch mit Kabel zu verlegen. Sonstige Einrichtungen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde erstellt werden.

15. Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung A1) dargestellten und aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 56 der Gemarkung Willprechtzell, werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Gesamtplanung zu erstellen, die für die gesamte ehemalige Bauschuttdeponiefläche und Sandgrube erstellt wurde, und dementsprechend auszuführen.

wesentliche Maßnahmen :

1. Erhaltung des früher angelegten Pflanzstreifes im Norden der Ausgleichsfläche
2. Abflachung der steilen Böschungen und Verfüllung der Senken im nördlichen Bereich in einer Streifenbreite von ca. 8 Metern zur Erleichterung der Unterhaltungsmaßnahmen und Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen.
3. Erstellen der übrigen Flächen als Trockenstandort mit Salbeiglatthaferwiese.

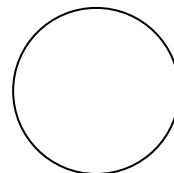
16. Schutz gegen Starkniederschlagsereignisse

Zum Schutz gegen wild abfließendes Niederschlagswasser aus den südwestlichen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein Erdschutzwall von der Gemeinde gemäß Planzeichnung zu errichten. Die Begrünung, Unterhalt und Pflege des Walls obliegt gemäß Festsetzungem des Bebauungsplanes den jeweiligen Grundstückseigentümern. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend schadlos abzuleiten.

17. Ausfertigungsvermerk und Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Petersdorf, den



.....

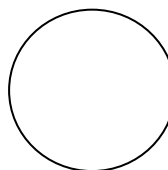
Richard Brandner,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.09.2014 die Aufstellung des Beb.Plans Nr. 14 „Westlich der Mallerbreite“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 27.07.2015, hat in der Zeit vom 23.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 27.07.2015, hat in der Zeit vom 23.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 30.05.2016, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis 16.09.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Fassung vom 30.05.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 17.10.2016 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Petersdorf, den



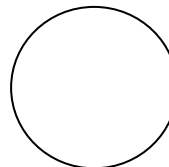
.....

Richard Brandner,

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Petersdorf, den



.....

Richard Brandner,
Erster Bürgermeister

C) Hinweise

1. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putz- Hausanschlusskästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

2. Immissionsschutz:

Emissionen durch die Landwirtschaft:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungs-gemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs,- Staub und Lärmemissionen, zu Behinderungen auf den Straßen und Verschmutzungen der Fahrbahnen kommen, die in Wohngebieten nicht üblich sind.

3. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 3.1 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 3.2 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 3.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zur Nutzung in einer Zisterne zu sammeln und der Überlauf bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden) zu versickern.
Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 4 m³ betragen.
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AllMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 3.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 3.5 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 3.6 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

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.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

6. Abfallentsorgung

Anwohner, deren Grundstücke (Grundstück Nr. 4) nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten bzw. ohne ausreichende Wendemöglichkeit angefahren werden können, müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

7. Brandschutz

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugängliche einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne einzubauen im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht u beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

D) Begründung

1. Einleitung

Die Gemeinde benötigt im Ortsteil Willprechtzell dringend weitere Wohnbauflächen, um jungen Familien den Verbleib am Ort durch die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde eine Fläche in Willprechtzell, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Mallerbreite“, erworben.

Die letzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet im Ortsteil Willprechtzell erfolgte im Jahre 1992. Dieser lange Zeitraum ohne Ausweisung von Wohnbauflächen hat zu einem Aufstau von Nachfragen und großem Bedarf geführt.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes, etc.

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Willprechtzell, südlich der Ortsverbindungsstraße nach Eisingersdorf.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2012 ist der geplante Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich als Acker intensiv bewirtschaftet.

Die Fläche des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 6500 m². Die gesamte Fläche befindet sich auf der Flurnummer 41 in der Gemarkung Willprechtzell.

Das Baugebiet grenzt direkt an den westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Mallerbreite“, an. Im Westen liegt ein Feldweg, im Norden befindet sich die Ortsverbindungsstraße nach Eisingersdorf. Im Süden liegt landwirtschaftliche Fläche an.

3. Verkehrsmäßige Erschließung, Gestaltung der Verkehrsflächen

Das Baugebiet soll über die Ortsverbindungsstraße nach Eisingersdorf mit einer Stichstraße mit Wendepfanne erschlossen werden. Um eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden nicht zu verhindern und eine spätere verkehrsmäßige Anbindung an das im Osten bestehende Baugebiet Mallerbreite (nach Süden führende Sackstraße) zu ermöglichen, wurde von der Wendepfanne eine Stichstraße nach Süden eingeplant.

Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich -als Wohn-Spiel-Straße- konzipiert und entsprechend beschildert werden. Zu diesem Zweck wurden öffentliche Parkplätze eigens ausgewiesen. Der Wendebereich ist großflächiger vorgesehen als für die Verkehrsführung erforderlich. Das Umfeld des Wendekreises soll entsprechend gestaltet werden, um Raum für „dortgemeinschaftliche Interessen“ zu fördern.

Die Erschließungsstraße ist mit einer geringen Fahrbahnbreite vorgesehen. Durch das öffentliche beidseitige Straßenbegleitgrün wird das Lichtprofil der Straße erweitert und durch die vorgesehene Baumpflanzung eine Durchgrünung erzielt.

Im Norden des geplanten Baugebietes verläuft die Ortsverbindungsstraße nach Eisingersdorf. Südlich dieser Straße wird parallel ein mindestens 2,50 m breiter Streifen für einen Fußweg und einen Grünstreifen freigehalten.

4. Städtebauliche Begründung

Wie schon in der Einleitung aufgeführt, besteht in Willprechtzell dringender Wohnbedarf. Dieser Bedarf kann durch Schließung von innerörtlichen Baulücken nicht gedeckt werden.

Der Ort Willprechtzell ist von der Anlage her ein Straßendorf. Neben Kirche und Schule haben sich entlang der Ortsstraße landwirtschaftliche Höfe mit landwirtschaftlichen Gebäuden und zugehörigem Wohnhaus angesiedelt. Erst in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts wurden im Norden und Nordosten eigene Bauflächen für Wohnzwecke ausgewiesen und bebaut.

Im südlichen Teil des Ortes bestehen noch landwirtschaftliche aktive Höfe mit Landwirten im Vollerwerb. Ferner wird auch noch Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Bei einigen Höfen wird die Landwirtschaft derzeit nicht mehr betrieben aber die Betriebe sind nicht aufgelöst. Es bestehen noch Kontingente für Tierhaltung, auf dessen Aufrechterhaltung nicht verzichtet wird.

Die Flächen von Baulücken im südlichen Bereich der Ortschaft sind relativ gering. Sie befinden sich im privatem Besitz, auf den die Gemeinde derzeit keinen Zugriff hat. Außerdem bestehen durch intensive Massentierhaltung große Geruchsimmisionskonzentrationen, die für eine Wohnbebauung erhebliche räumliche Distanz zu den Immissionschwerpunkten erforderlich machen. Aus diesen Gründen ist im gesamten südlichen Bereich der Ortschaft eine Ausweisung von Wohnbauflächen derzeit nicht möglich, ob wohl die aus ortsgestalterischen Gründen wünschenswert und sinnvoll wäre. Eine Ansiedlung von Wohnhäusern wäre bei Ausweisung eines Dorfgebietes in immissionsfachlicher Hinsicht zwar teilweise möglich, aber vom Gesetz her besteht bei Ausweisung von mehr als ca. drei Bauplätzen für Wohnzwecke bereits ein Wohngebiet, bei dem die vorhandenen Immissionen vom Gesetz her nicht mehr tragbar sind.

Diese Konfliktsituation beeinträchtigt die Bebauung des „Innenraumes“ wesentlich und bedingt die Ansiedlung von Wohnbauflächen in entsprechender Entfernung zum Dorfzentrum.

Die Gemeinde hat sich bei der Ausweisung des Baugebietes entschieden, eine Wohnbebauung im Stile des bestehenden östlich angrenzenden Bereiches „Mallerbreite“ weiter zu führen, da hier eine Wohnbebauung entstanden ist, die den ländlichen Baustil interpretiert und allgemeine Akzeptanz fand. Dieses Baugebiet wurde als reines Wohngebiet WR ausgewiesen und entspricht der von der Gemeinde gewünschten sich zu entwickelnden Siedlungsstruktur. Um Schwierigkeiten für kleinere gewerbliche Betriebe und selbständige Berufsausführungen etc. bei der Ansiedlung zu vermeiden, soll ein Allgemeines Wohngebiet WA entstehen. Anlagen für soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sprengen jedoch den Rahmen eines WR-Gebietscharakters und bringen zudem meist ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich. Die Erschließungsstraße soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut werden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen widerspricht diesem Konzept.

Die geplante Bebauung stellt eine Einheit mit der bestehenden Bebauung im Osten dar und trägt zu einer positiven, homogenen Ortsgestaltung wesentlich bei. Die grundsätzlichen Gestaltungsmerkmale des östlich gelegenen Baugebietes „Mallerbreite“, wie Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sollen deshalb im geplanten Baugebiet übernommen und fortgesetzt werden. Die durch den Eingriff in die Natur erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden bei der entstehenden Ökofläche Flurnummer 55 und 56 Gemarkung Willprechtzell erbracht.

E) Eingriffsregelung

1.1 Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

1.1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Baumaßnahmen stellen einen Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft dar, der nach geltendem Naturschutzrecht einen entsprechenden Ausgleich erfordert.

Die Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen werden auf der geplanten Ökofläche Flurnummer 55 und 56 Gemarkung Willprechtzell erbracht Siehe Planzeichnung A1.

1.1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft :

Grundstück Fläche Flurnummer 41

Bestand:

Gesamter Bereich Ackerland (extensive genutzt) ohne Strauch und Baumbepflanzung

Bewertung: Gebiet geringer Bedeutung → Kategorie I

1.1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0.35 zulässig.

Einstufung:

Gesamter Bereich Typ B (GRZ max. 0,35, niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

1.1.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität:

Grundstück. Flurnummer 41 → B I

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Bereiche B I → 0,2 - 0,5

Minderung der Kompensationsfaktoren durch Maßnahmen die der Vermeidung von

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes (Häuser durch Baugrenzen gruppiert); große Grundstücke mit Eingrünung an Grenzen des Geltungsbereiches;

Schutzgut Boden:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Planung; es wurden wenig neue Verkehrswege mit geringer Breite angelegt.

Schutzgut Klima/Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung durch Barrierewirkung durch offene Gestaltung des Ortsrandes.

Schutzgut Landschaftsbild:

- geländeangepasste und höhenbeschränkte Bauweise
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Grünordnung auch für private Bereiche)
- Eingrünung des Ortsrandes

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch vorgeschriebene Zisternen.

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

Grundstück Flurnummer 41 → 0,35

Die Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen werden auf der geplanten Ökofläche Flurnummer 55 und 56 Gemarkung Willprechtzell erbracht Siehe Planzeichnung A1.

1.1.5 Berechnung der Ausgleichsflächen

Fläche mit Ausgleichsbedarf → 6.514 m²
Kompensationsfaktor 0,35

erforderliche Ausgleichsfläche → 6.514 m² x 0,35 = 2.280 m²
geplante Ausgleichsfläche 2.280 m²

1.2 **Ausgleichsfläche und Maßnahmen**

1.2.1 Auswahl, Lage und derzeitiger Zustand der Flächen

Als Ausgleichsfläche werden gemäß Plan A1 die Flächen der geplanten Ökofläche der Gemeinde auf den Grundstücken Flurnummer 55 und 56 der Gemarkung Willprechtzell gewählt. Die Flächen wurden bisher als Bauschuttdeponie bzw. Sandgrube genutzt. Die Anlieferung von Bauschutt ist bereits eingestellt, Sand wird nicht mehr abgebaut. Die Planung ist bis zum Ende dieses Bauleitplanungsverfahrens fertig gestellt.

1.2.2 Maßnahmen bei der Ausgleichsfläche

An den Grundstücksgrenzen werden -soweit nicht vorhanden- und um die Srauchschnittstelle standortgerechte Sträucher gepflanzt gemäß der Planung für die Erriichtung der Ökofläche.

Die Fläche selbst wird als extensives Grünland -Trockenstandort- und Ruderalflur hergestellt.

1.2.3 Ergebnis der Abwägung:

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

Die Schaffung der berechneten Ausgleichsflächen auf der künftigen Ökofläche der Gemeinde ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

F) Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Veranlassung der Gemeinde Peterdorf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht darin, dass die Gemeinde im Ortsteil Willprechtzell dringend weitere Wohnbauflächen, benötigt um jungen Familien den Verbleib am Ort durch die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde eine Fläche in Willprechtzell, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Mallerbreite“, erworben.

Die letzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet im Ortsteil Willprechtzell erfolgte im Jahre 1992. Dieser lange Zeitraum ohne Ausweisung von Wohnbauflächen hat zu einem Aufstau von Nachfragen und großem Bedarf geführt.

Die Gemeinde will daher der Pflicht Wohnraumbedarf zu schaffen und zu decken nachkommen.

Bei dem betreffenden Bereich im Nordwesten von Willprechtzell handelt es sich um einen Ortsrand in topografischer Lage mit nicht großen Höhenunterschieden. Für den Bereich wurde eine Geländeaufnahme mit Höhenlinien erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft. Das geplante Baugebiet ist im Norden durch die Ortsverbindungsstraße nach Eisingerdorf und im Westen durch einen Feldweg abgegrenzt. Im Osten grenzt es unmittelbar an das wohnbaugesamt „Mallerbreite“ an. Im Süden befindet sich landwirtschaftliche Fläche.

Das Baugebiet soll über die Ortsverbindungsstraße nach Eisingerdorf mit einer Stichstraße mit Wendepfanne erschlossen werden. Um eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden nicht zu verhindern und eine spätere verkehrsmäßige Anbindung an das im Osten bestehende Baugebiet Mallerbreite (nach Süden führende Sackstraße) zu ermöglichen, wurde von der Wendepfanne eine Stichstraße nach Süden eingepfann.

Die neuen Ortsränder im Westen und Süden wurden mit einer festgesetzten Ortsrandeingrünung geplant.

1.2 Nutzungsaufteilung im Bebauungsplanbereich :

Bauflächen (neu)	5.387 m ²	→	82,70 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	620 m ²	→	17,30 %
<hr/>			
GESAMTFLÄCHE	6.514 m ²	→	100,00 %

1.3 Übergeordnete Vorgaben

Arten- u. Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Aichach-Friedberg

Feuchtgebiete, Ziele und Maßnahmen

Entwicklung der Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Hauptvernetzungsstrukturen.

Hecken, Feldgehölze und sonstige Gehölzstrukturen, Ziele und Maßnahmen
Erhalt und Förderung von Obstwiesen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen, zusammenfassende Darstellung der Ziele und Maßnahmen hinsichtlich des Arten-, Biotop- und Ressourcenschutzes
Wiederaufnahme extensiver Grünlandnutzung, Neuanlage von Kleinstrukturen als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf ist der bestehende Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche und im Westen ein Feldweg an. Im Norden liegt unmittelbar das Wohnbaugebiet „Mallerbreite“ an. Im Norden tangiert die Ortsverbindungsstraße nach Eisingersdorf.

1.4 Methodik der Umweltprüfung

Bei der durchgeführten Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen insbesondere das ABSP, das Teilraumgutachten Augsburg und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Geologie, Böden und Wasser

Beschreibung :

Gemäß umliegender Baugrubenaushube ist im Planungsraum unter dem Mutterboden eine Schicht mit stark bindigen Bestandteilen vorhanden, die mächtiger ist als die Höhe eines

Kellergeschoßes. Die Durchlässigkeit des Bodens ist im oberen Bereich gering, das Filtervermögen hoch.

Bewertung :

Das große Filtervermögen des Bodens wird durch den großen Abstand zum Grundwasser noch erhöht. Es ist zu erwarten dass Nährstoffe aus der Anlage von privaten Gärten nicht, bzw. nur in sehr geringem Umfang das Grundwasser beeinflussen.

Klima und Luft

Beschreibung :

Die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche mit direkter Angrenzung an bebautes Gebiet trägt zur Frischluftproduktion in geringem Maße bei. Die Frischluftproduktion wird nur daher gering beeinträchtigt.

Bewertung:

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Baugebietes und der Nähe der Ortsbebauung stellt der Planungseingriff eine geringe Rolle auf das Schutzgebiet Klima dar.

Arten und Biotope

Beschreibung :

Der gesamte Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet.

Das Grünland weist keinen besonderen Artenreichtum auf. Feuchtigkeit zeigende Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Es sind keine Einzelbäume oder Sträucher vorhanden.

Bewertung:

Durch die intensive Nutzung besteht als Acker keine besondere Lebensraumfunktion.

Landschaftsbild

Beschreibung :

Das Planungsgebiet steigt von Norden in Richtung Süden und von Osten nach Westen leicht an (siehe Geländeaufnahme).

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt, wird aber im Geltungsbereich auch bei Gebäuden mit Kellergeschoß nicht berührt. Ein Bodengutachten wird in Kürze bereit. Im Westen und Süden ist durch Festsetzung eine Ortsrandeingrünung errichtet.

Bewertung:

Durch die vorhandene Topografie ist die geplante Bebauung von Osten und Süden gut einsehbar. Durch die Entstehung von nur 8 Einzelhäusern mit Höhenbeschränkung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und der geplanten Ortsrandeingrünung ist das Landschaftsbild wenig beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung :

Die überplante Fläche weist keine für die Naherholung relevanten Strukturen auf.

Bewertung:

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche hat für die Freizeiterholung keine Bedeutung.

2. Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche teilweise kurz bis mittelfristig noch landwirtschaftlich genützt wird. Da die Planung nur für 8 Bauplätze konzipiert ist besteht die Gefahr, dass bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes, wegen der Randlage des Gebiets, Einzelbauvorhaben in verschiedenen Zeitabschnitten durch Einbeziehungssatzung (Ortsrandsatzung) durchgeführt werden.

2.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass kurzfristig auf den Flächen Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden entstehen. Durch die Gebäude und die Erschließung gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Die bisher für die Kaltluftproduktion wirksamen Flächen am Rande der Willprechtszeller Bebauung verringern sich durch die Bebauung etwas. Mit der geringen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 verbleiben jedoch ausreichend private Grünflächen, die klimatisch ausgleichend wirken und die klein-klimatischen Funktionen erhalten.

3. Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichmaßnahmen

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird mit der Grundflächenzahl 0,35 begrenzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Der natürliche Wasserhaushalt wird daher nur geringfügig beeinträchtigt; der Verbrauch an Trinkwasser wird deutlich reduziert.

Mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung erfolgt eine Begrünung des Baugebietes. Der Ortsrand wird gefasst und aufgewertet und ein natürlicher Übergang zu Landschaft im Süden und Westen hergestellt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Zur Versickerung des Niederschlagswasser wurde darauf hingewiesen, dass die Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht erfolgen muss.

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf wird für das Dorfgebiet eine Eingrünung nach Osten und Süden vorgesehen. Im Monitoring ist zu untersuchen, inwieweit die geplante

Eingrünung auf den privaten abgegrenzten Flächen als wirksame Ortsrandeingrünung sich entwickelt.

6. Zusammenfassung

Die vorgesehenen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlung sollen auf derzeit artenarmen Ackerland verwirklicht werden. Die Flächen befinden sich unmittelbar an einer bestehenden Bebauung im Osten. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche und im Norden eine Straße an.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Höhenlage nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Eingrünung der Bauflächen. Trotz der Überbauung von Boden sind wesentliche negative Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotop, Landschaftsbild), sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung dieser Bauflächen nicht zu erwarten.

G) Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Einleitung

Die Gemeinde benötigt im Ortsteil Willprechtzell dringend weitere Wohnbauflächen, um jungen Familien den Verbleib am Ort durch die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde eine Fläche in Willprechtzell, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Mallerbreite“, erworben.

Die letzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet im Ortsteil Willprechtzell erfolgte im Jahre 1992. Dieser lange Zeitraum ohne Ausweisung von Wohnbauflächen hat zu einem Aufstau von Nachfragen und großem Bedarf geführt

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit Einwendungen und Anregungen erbracht und vom Gemeinderat erörtert und abgewogen. Der Gemeinderat sah aber keine Notwendigkeit den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern, mit Ausnahme der Farbe der Dacheindeckung; jetzt sollen auch Eindeckungen in dunklen Farben zulässig sein.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergaben sich keine wesentlichen Einwendungen. Vom Landratsamt Sachgebiet wurde zur rechtlichen Klarstellung einiger Festsetzungen eine geänderte Formulierung vorgeschlagen, die vom Gemeinderat entsprechend beschlossen wurde.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurde darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser zu Beeinträchtigungen führen kann. Der Gemeinderat hat diesbezüglich einen Erdschutzwall im Süden und Westen des Baugebietes und die planerische Untersuchung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser beschlossen.

Auf Grund der Anregung der Verwaltung wurde die Festsetzung des Gebietes als reines Wohngebiet **WR** (wie bestehendes Baugebiet im Osten) als allgemeines Wohngebiet **WA** - mit Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Einwendungen und Anregungen erbracht.

Die vom Landratsamt -Sachgebiet Bauleitplanung- geforderte Begründung wegen des Ausschlusses von Anlagen für soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, beim festgesetzten allgemeinen Wohngebiet **WA**, wurde in die Begründung aufgenommen; durch den Ausschluss soll die Ortsgestaltung im Sinne der bestehenden Bebauung im Osten fortgeführt werden.

Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Maßnahmen hinsichtlich der Festsetzungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen übernommen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt erbrachten Hinweise – insbesondere dass es durch wild abfließendes Niederschlagswasser zu Beeinträchtigungen kommen kann- wurden beachtet und teilweise als Änderung im Bebauungsplan eingebaut.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden im Verfahren nicht geäußert.

Zusammenfassung

Durch die festgesetzte Eingrünung der Baugrundstücke zur freien Landschaft hin, wird das Ortsbild verbessert. Die geplante Bebauung stellt eine Einheit mit der bestehenden Bebauung im Osten dar und trägt zu einer positiven, homogenen Ortsgestaltung wesentlich bei.

Petersdorf, den

.....
Richard Brandner,
Erster Bürgermeister

