GEMEINDE PETERSDORF

Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

„Am Ziegelfeld“

Ortsteil Schönleiten

C) BEGRÜNDUNG MIT
D) UMWELTBERICHT
E) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Auftraggeber: Gemeinde Petersdorf

Fassung vom 13.09.2021

Projektnummer: 20075

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: CN/CR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
3. Beschreibung des Planbereiches 4
4. Umweltbelange 5
5. Oberflächenwasser 5
6. Planungskonzept 6
7. Begründung der Festsetzungen 7
8. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt 8
9. Ausgleichsfläche und Maßnahmen 10
10. Energie 10
11. Erschließungskosten 11
12. Geh-, Fahr- und Wegerecht 11

D) UMWELTBERICHT 12

1. Einleitung 12
2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt 13
3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 15
4. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 15
5. Zusammenfassung 16

E) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 17

1. Ziel und Zweck der Planung 17
2. Verfahrensablauf 17

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelfeld“ war, dass aufgrund der durchgeführten Straßenplanung festgestellt wurde, dass die geplante Straßenbreiten zu gering dimensioniert waren und den heutigen Vorgaben angepasst werden mussten, um die Erschließung auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Um die Verkehrsflächen ordnungsgemäß widmen zu können, wird der Bebauungsplan geändert. Gleichzeitig wurden die Festsetzungen geprüft und heutigen Bedürfnissen angepasst.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Regelverfahren ohne Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001 als Wohnfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelfeld“ nicht geändert, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert.

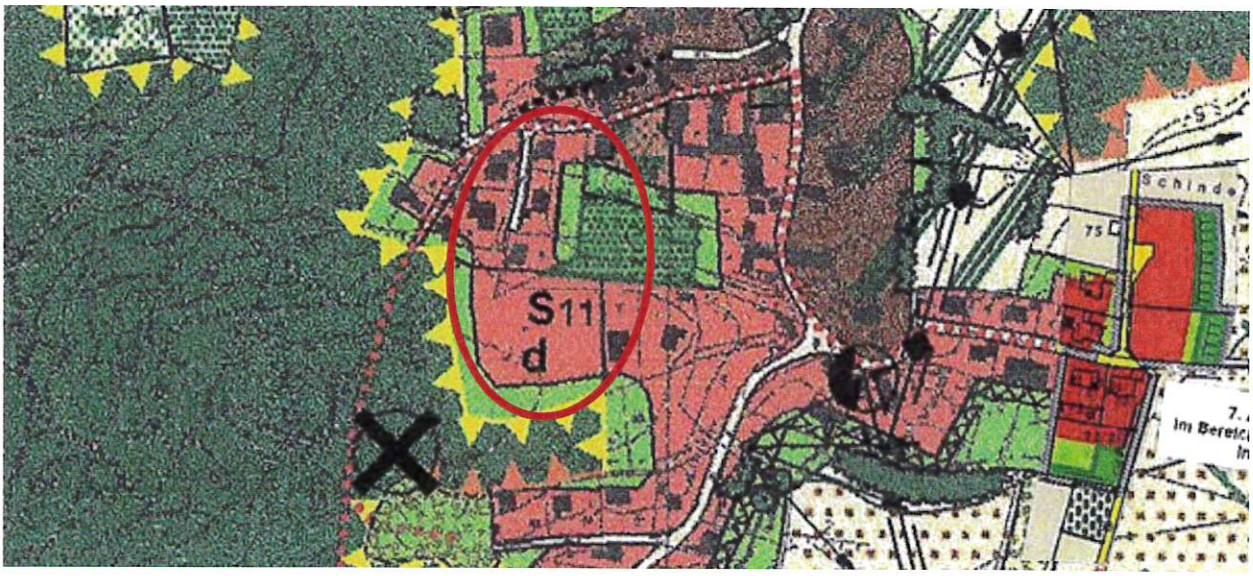


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan vom 03.09.2001

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ziegelfeld“ in der Fassung vom 18.02.2013 wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelfeld“ vollständig ersetzt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 64 und 65/3.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Ortsteils Schönleiten in der Gemeinde Petersdorf und Gemarkung Schönleiten.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

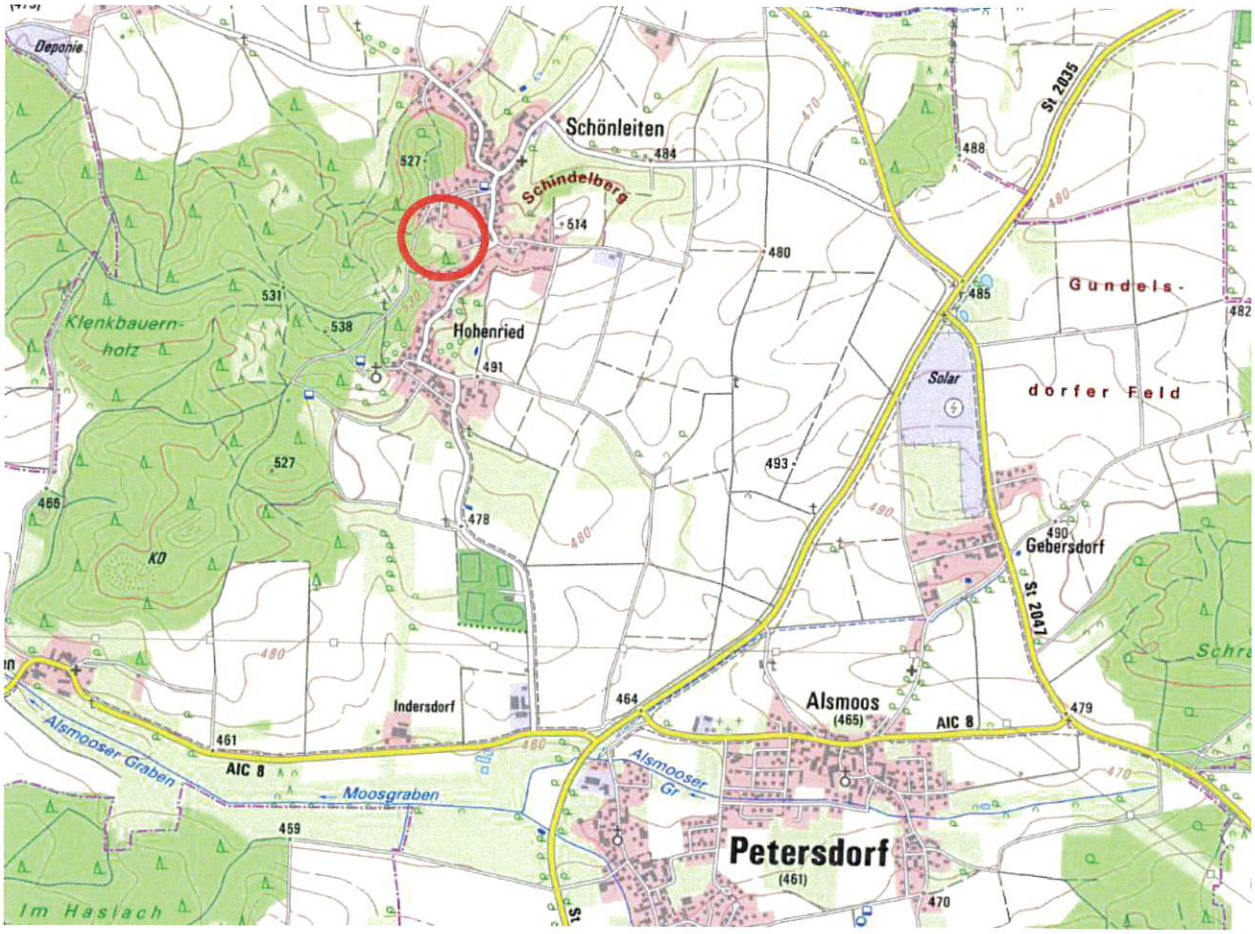


Abbildung 2: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung bzw. Wohnbauflächen
- Im Süden und Westen befinden sich Waldflächen

3.3 Bestandssituation

Das Gelände hat ein Süd-West Gefälle und ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

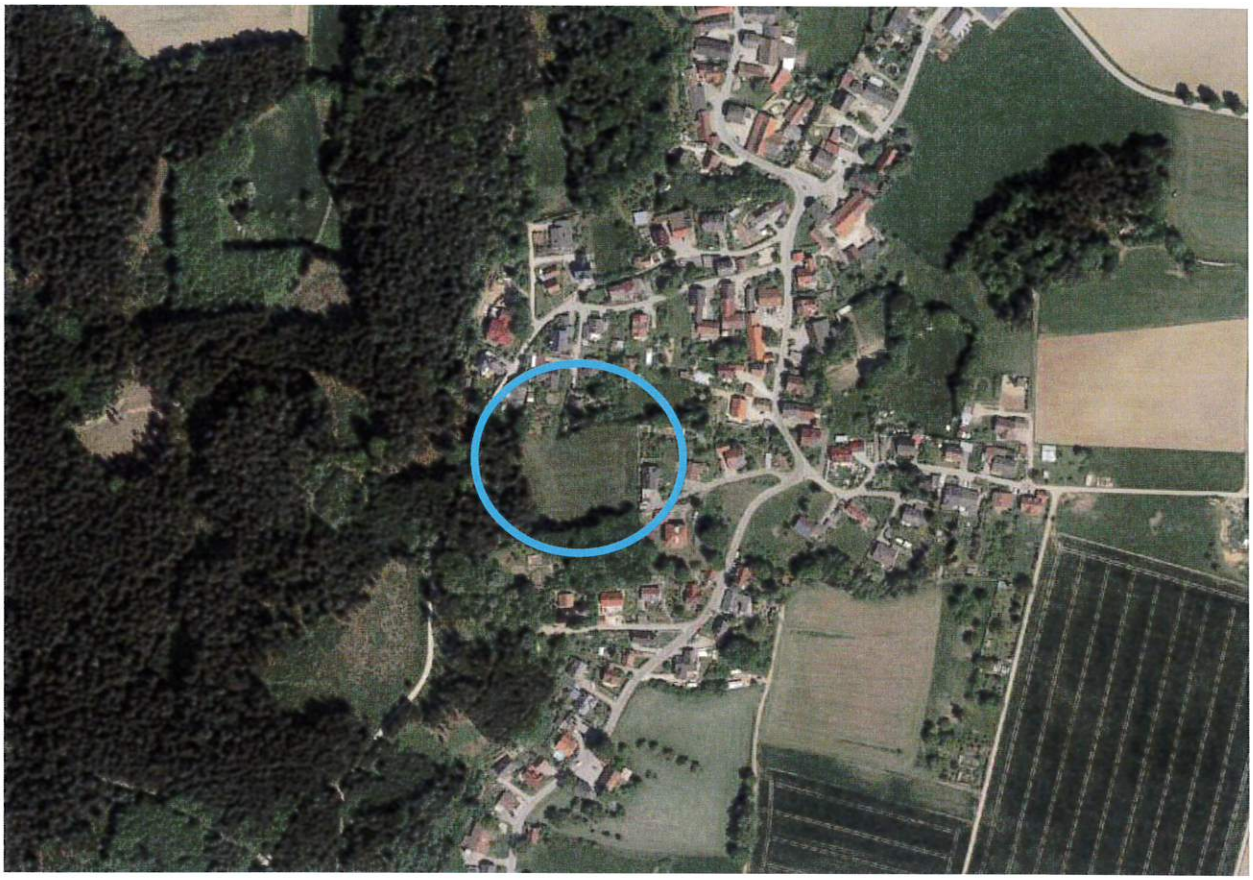


Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. UMWELTBELANGE

Die Planung hat gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen, es ist daher von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf sämtliche Schutzgüter wie Wasser, Klima, Mensch usw. auszugehen. Die Ausführungen des Umweltberichtes (siehe D) Umweltbericht) in der Fassung vom 18.02.2013 haben nach wie vor Gültigkeit und werden daher nur geringfügig ergänzt.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

5. OBERFLÄCHENWASSER

Die Ausgleichsflächen umgeben im Westen und Süden das Baugebiet und bilden den Hochpunkt des Gebietes. Aufgrund des sehr geringen Gefälles ist nicht davon auszugehen, dass aus den Ausgleichsflächen bei Starkregen erhebliche Mehrmengen an Niederschlagswasser anfallen.

Die Eigentümer der Grundstücke sowie der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen haben das Ingenieurbüro Mayr mit der Betrachtung der Auswirkung von wild abfließendem Niederschlagswasser beauftragt und entsprechende Rückhaltemaßnahmen bzw. die Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Beseitigung aufgezeigt. Aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche am

Hochpunkt des Geländes ist nicht mit weiterem Niederschlagswasser aus dem Außenbereich zu rechnen. Somit ist gewährleistet, dass die Eigentümer gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- auf dem eigenen Grundstück die Niederschlagswasserbeseitigung regeln können.

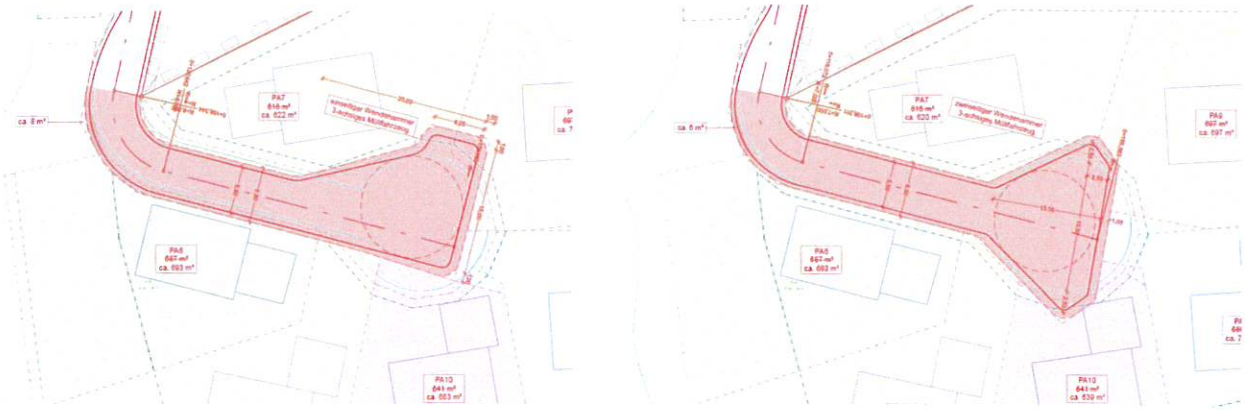
6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein Wohngebiet mit Einzelhäusern zu errichten. Die Häuser werden der Bebauung und dem dörflichen Charakter von Petersdorf-Schönleiten hinsichtlich des Maßes und der Gestaltung per Festsetzung angepasst.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird wie bei der bisherigen Planung über die bereits nördlich bestehende Straße „Am Ziegelfeld“ erschlossen und endet mit einem Wendehammer in der Mitte des Plangebietes. Es wurden gegenüber der bestehenden Bauleitplanung Erschließungsalternativen untersucht, wobei sich die Gemeinde für die im Bebauungsplan festgesetzte Variante (linkes Bild) des Wendehammers entschieden hat.



Die Ausbildung als Wendekreis, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen (gestrichelt) ist für 3-achsige LKW nicht geeignet und konnte nicht umgesetzt werden.

Zur Sicherstellung zur rückwärtigen Erschließung der Flurnummer 67/1 ist im Bebauungsplan eine Grunddienstbarkeit gemäß Urkunde R. Nr. 2252 des Amtsgerichtes Aichach festgesetzt.

6.3 Grünordnungskonzept

Nicht überbaubare Flächen werden wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt und als natürliche Vegetationsfläche begrünt.

Die Bepflanzung des Plangebietes erfolgt mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden teilweise übernommen, aktualisiert und den Vorgaben der BayBO und BauNVO angepasst und verschlankt.

Für die Höhenlage der Gebäude wurden Höhenbezugspunkte ü. NN entsprechend der vom IB-Mayr durchgeführten Erschließungsplanung neu festgesetzt.

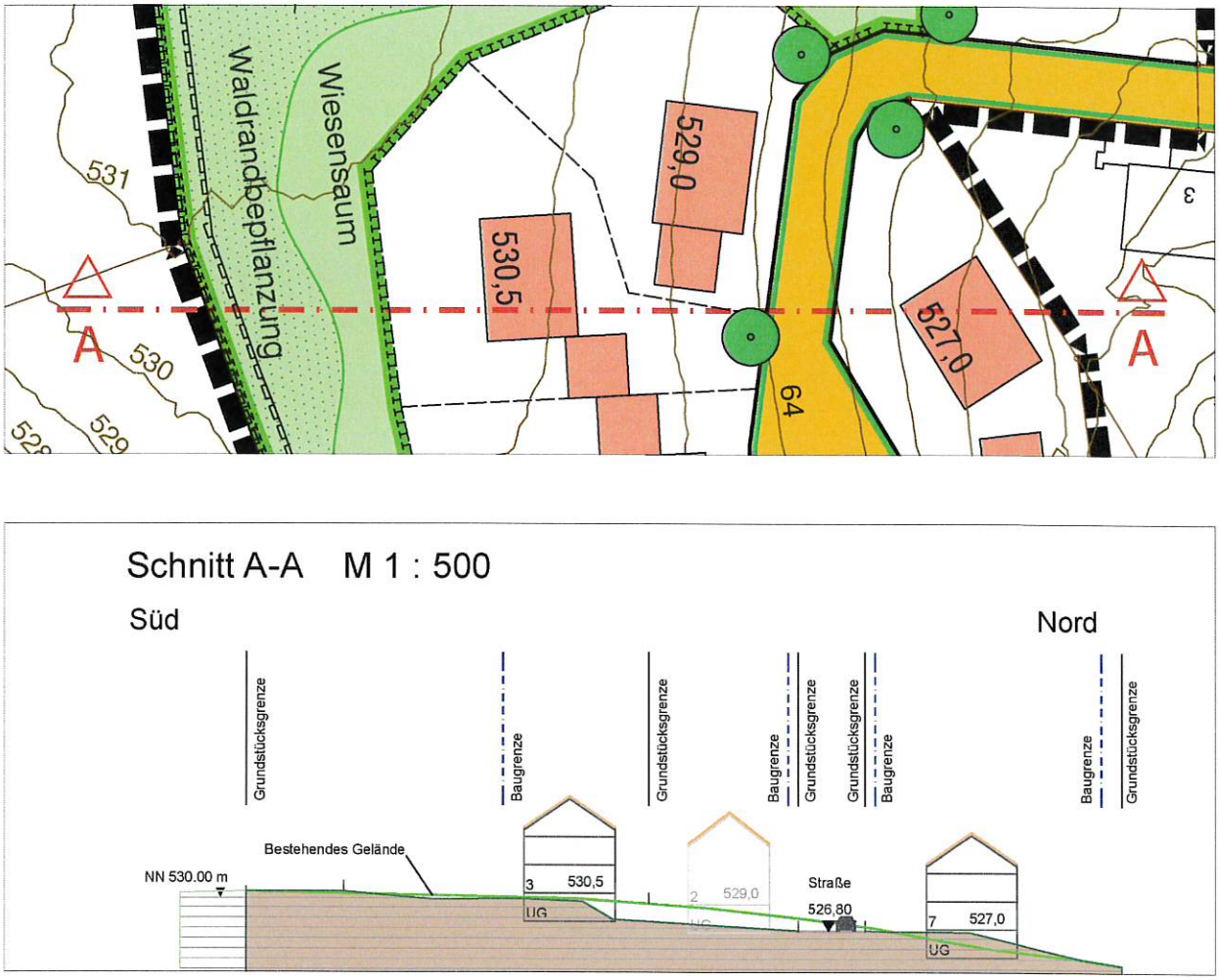


Abbildung 4: Schnitt durch das Plangebiet mit bestehendem Gelände (grün) und geplantem Gelände (braun)

Der Stauraum vor den Garagen soll aus gestalterischen Gründen freigehalten werden. In der Regel werden dort KFZ abgestellt, um entweder das Tor zu öffnen oder zu parken. Würde der Stauraum unter 5 m liegen, würden die Fahrzeuge in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen und die städtebauliche Wirkung des offenen Straßenraumes stark beeinträchtigen.

Aufgrund der Geländeneigung wird für die Parzellen 1, 5, 6 und 7 eine von der BayBO abweichende Regelung für Wandhöhen von Garagen mit 3,50 m festgesetzt, um die Errichtung an der Grenze besser zu ermöglichen. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen eine abweichende Bauweise für diese Garagen.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden unverändert belassen. Die Fläche wurde entsprechend der neuen Planung angepasst.

Die zu erhaltende Eiche im Norden des Gebietes wird aufgrund von Sicherheitsbedenken wegen Altersschwäche beseitigt. Dadurch konnte die Baugrenze auf der Parzelle 1 an das

westlich angrenzende Grundstück bis auf 5,0 m erweitert und in eine rechteckige Form gebracht werden. Ebenfalls wurden die sonstigen Baugrenzen verschoben, die Straße wurde verbreitert und Nebenanlagen und Garagen wurden gemäß den Regelungen der BayBO angepasst und verschlankt.

Nachdem jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass Bäume in Richtung Baugebiet stürzen könnten, weisen die im Bebauungsplan dargestellten „Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen" auf diese abstrakte Möglichkeit hin. Der im Westen ehemals bestehende Wald ist aufgrund eines Schädlingsbefalls beseitigt worden und eine Wiederaufforstung ist vorgesehen. Durch die Beseitigung der Eiche innerhalb des Waldes besteht zwar keine Gefahr mehr von dieser, jedoch ist auch die Schutzwirkung vor den zukünftig in diesem Bereich wachsenden Bäumen nicht mehr vorhanden. Eine Gefährdung der im Osten des Waldes bestehenden Bebauung durch umfallende Bäume ist kurzfristig unwahrscheinlich. Da das Gelände an dieser Stelle steil um etwa 5 m Richtung Westen abfällt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass neu zu pflanzende Bäume bei Westwind in Richtung Baugebiet umstürzen eher gering. Nachdem heute noch keine Aussage zur künftigen Größe der Bäume und deren tatsächlicher Entwicklung (in ca. 30 Jahren) getroffen werden kann, wurde in der Abwägung des Gemeinderates zwischen der Wahrscheinlichkeit eines Baumfalles und der Bebaubarkeit der Parzelle zu Gunsten der besseren Bebaubarkeit entschieden. Trotzdem wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass die überbaubare Fläche einen Abstand von mind. 24 m zum Wald im Westen einhält. Von den betroffenen Vorhabenträgern soll durch eine Erklärung über den Haftungsausschluss der Gemeinde und des Waldbesitzers zum einen klargestellt werden, dass die möglichen Risiken bekannt sind und zum anderen sichergestellt werden, dass die Zugeständnisse an die Vorhabenträger nicht zum Nachteil ausgelegt werden.

8. BEWERTUNG UND ERMITTLUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

Die Ausführungen entsprechen dem Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2013.

8.1 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 unmittelbar bei den einzelnen Baugrundstücken erbracht (siehe Planzeichnung) und sind als natürlicher Übergang von Hausgärten zum Wald konzipiert.

8.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Grundstück Teilfläche Flurnummer 64 Bestand:

Gesamter Bereich Grünland (extensive genutzte Wiese), ohne Strauch und Baumbepflanzung
Bewertung: Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I

8.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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)

8.4 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität: Grundstück Flurnummer 64 → 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 den Grenzen des Geltungsbereichs
- Schutzgut Boden
  - Anpassung des Baugebiets 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 64 → 0,35

Da die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen auf dem Grundstück Nr. 64 selbst erbracht.

8.5 Berechnung der Ausgleichsflächen

Bauflächen und Verkehrsflächen: 5.973 m², Kompensationsfaktor 0,35

Erforderlicher Ausgleich ohne bestehende Verkehrsfläche: 5.388 m² x 0,35 =	1.886 m²
Geplante Ausgleichsfläche:	2.255 m²

9. AUSGLEICHSFLÄCHE UND MAßNAHMEN

9.1 Auswahl, Lage und derzeitiger Zustand der Flächen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft sind mit Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen für den Ausgleich breitzustellen.

Die Ausgleichsflächen dienen auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Als Ausgleichsfläche werden gemäß Plan die Flächen südlich und westlich der vorgesehenen Bebauung gewählt. An die Süd- bzw. Westseite der geplanten Ausgleichsfläche grenzt Wald Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland (Wiese) genutzt.

9.2 Ergebnis der Abwägung

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht. Die Schaffung der berechneten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

9.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde Petersdorf und dem privaten Grundstückseigentümer zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Aichach-Friedberg (Untere Naturschutzbehörde). Die Konkretisierung der Herstellungsmaßnahmen sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Solarenergie

Die Gemeinde Petersdorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wurde von den Grundstückseigentümern eine Erschließungsplanung in Auftrag gegeben welche die Herstellung nach den für die Gemeinde üblichen Anforderungen an den Ausbauzustand berücksichtigt.

Gemäß der Planung entstehen überschlägig voraussichtlich folgende Kosten (Brutto):

1. Straßenbau- und Oberflächenherstellung:	225.000 €
2. Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet	462.000 €
3. Wasserversorgung	134.000 €
4. sonstige Kosten *(Bodengutachten, Vermessung, Ausgleichsherstellung etc.)*	ca. 40.000 €
Summe	ca. 861.000 €

Nicht mitgerechnet wurden mögliche Kosten für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses aus der Ausgleichsfläche.

12. GEH-, FAHR- UND WEGERECHT

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit im Süden der auf Flurnummer 64 (Baugebiet) ein Geh-, Fahr- und Wegerecht, für die Flurnummer 67/1 im Osten außerhalb des Gebietes besteht. Die genaue Lage und daraus resultierende Rechtswirkung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern eigenständig zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Auf eine zeichnerische Darstellung wird in der Planzeichnung verzichtet, jedoch wird durch einen Vermerk darauf hingewiesen.

D) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Veranlassung der Gemeinde Peterdorf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht darin, dass von Grundstückseigentümern ein Antrag auf Bebauung für den gekennzeichneten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestellt wurde.

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

Bei dem betreffenden Bereich im Osten von Schönleiten handelt es sich um einen Ortsrand in topografischer Lage mit größeren Höhenunterschieden. Für den Bereich wurde deshalb eine Geländeaufnahme mit Höhenlinien erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Wohnbebauung mit Ortsrandeingrünung im Süden und Westen dargestellt. An die vorgesehene Ortsrandeingrünung schließt Wald an. Der Grünbereich wurde im Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Durch die relative Nähe des Waldes ergeben sich für das Baugebiet Einschränkungen, die in einigen Bereichen des geplanten Baugebietes zu baulichen Auflagen führen.

Für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes muss der bestehende und nur teilausgebaute Weg „Ziegelfeld" verlängert und ausgebaut werden. Er wird mit einem Wendehammer abgeschlossen und dient nur der Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Die Bebauung des Ortsrandes ist in diesem Bereich damit endgültig abgeschlossen und entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

Durch die Anlage und Gestaltung der durch den Eingriff in die Natur erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an die geplante Bebauung, erfolgt eine gute Ortsrandeingrünung und ein natürlicher Übergang zum angrenzenden Wald im Süden und Westen durch einen Waldsaum. Durch die Beschränkung der Bebauung auf die tiefer gelegenen Geländebereiche und eine Höhenbeschränkung für die Gebäude, ist das Baugebiet kaum einsehbar und gliedert sich in die Topographie gut ein.

Im Bebauungsplan ergibt sich folgende Nutzungsaufteilung (ohne bestehende Straße „Ziegelfeld"):

- Baufläche neu (einschließlich privater Grünflächen) 4.726 m²
- Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche 662 m²
- Ausgleichsfläche 2.255 m²

1.2 Übergeordnete Vorhaben

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 Allgemeines Wohngebiet WA mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Im Süden und Westen grenzt Wald, im Norden und Osten grenzt die Ortsbebauung an.

1.3 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.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Geologie, Böden und Wasser

Beschreibung:

Gemäß umliegender Baugrubenaushube ist im Planungsraum unter dem Mutterboden eine Schicht mit stark bindigen Bestandsteilen 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.

2.1.2 Klima und Luft

Beschreibung:

Die bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzte Fläche mit direkter Angrenzung an bebautes Gebiet und Wald tragen zur Frischluftproduktion bei. Da die Frischluftproduktion in erster Linie vom Wald aus geht und zum Waldrand ein großer Abstand erhalten bleibt, wird die Frischluftproduktion nur 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.

2.1.3 Arten und Biotope

Beschreibung:

Der gesamte Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird als intensiv genutztes Grünland 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 auf der Grünfläche keine besondere Lebensraumfunktion.

2.1.4 Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet steigt von Norden in Richtung Süden unterschiedlich an. Der nördliche Bereich ist steiler; gegen Süden das Gelände relativ flach. Insgesamt ist im bebauten Bereich ein Höhenunterschied von ca. 6 m vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt, wird voraussichtlich aber im Geltungsbereich auch bei Gebäuden mit Kellergeschoß nicht berührt.

Bewertung:

Durch die vorhandene Topografie und dem umliegenden Wald ist die geplante Bebauung nur von Norden her einsehbar. Durch die Entstehung von nur 7 Gebäuden mit Höhenbeschränkung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und der geplanten Ortsrandeingrünung ist das Landschaftsbild wenig beeinträchtigt.

2.1.5 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.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 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 7 Bauplätze kon-

zipiert ist, besteht die potentielle Möglichkeit, dass bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes, wegen der innerörtlichen Lage bzw. Randlage des Gebiets, Einzelbauvorhaben in verschiedenen Zeitabschnitten nach 34 BauGB durchgeführt werden.

2.2.2 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 Schönleitner 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 kleinklimatischen Funktionen erhalten.

2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird mit der Grundflächenzahl 0,35 begrenzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung 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 (Ausgleichsflächen) erfolgt eine Begrünung des Baugebietes. Der Ortsrand wird gefasst und aufgewertet und ein natürlicher Übergang zum Wald im Süden und Westen hergestellt.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG

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

4. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf wird für das Gebiet eine Eingrünung nach Osten und Süden vorgesehen. Im Monitoring ist zu untersuchen, inwieweit sich die geplante Eingrünung auf den privaten abgrenzten Flächen als wirksame Ortsrandeingrünung entwickelt.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die vorgesehenen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlung sollen auf derzeit artenarmes Grünland verwirklicht werden. Die Flächen befinden sich unmittelbar an einer bestehenden Bebauung im Norden und Osten. Im Süden und Westen grenzt Wald 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 Biotope, Landschaftsbild), sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung dieser Bauflächen nicht zu erwarten.

E) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelfeld" war, dass aufgrund der durchgeführten Straßenplanung festgestellt wurde, dass die geplante Straßenbreiten zu gering dimensioniert waren und den heutigen Vorgaben angepasst werden mussten, um die Erschließung auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Um diesen technischen Vorgaben gerecht zu werden, wurde der Bebauungsplan geändert. Gleichzeitig wurden die Festsetzungen geprüft und heutigen Bedürfnissen angepasst.

2. VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 04.03.2021 bis 19.03.2021 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 17.05.2021 im Gemeinderat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt.

Nach dem Verfahren waren Änderungen der Planungen veranlasst. Der Plan wurde am 02.08.2021 behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 30.08.2021 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan am 13.09.2021 ohne weitere Änderungen als Satzung beschlossen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung (Geländeveränderungen) vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Es erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, war der Standort sowie Art und Maß der Bebauung bereits vorgegeben. Das Konzept der Planung wurde nur soweit überarbeitet, dass die Erschließung funktioniert und die Bebaubarkeit durch Änderungen der Baufenster verbessert werden konnte.

Ebenfalls erfolgte eine Anpassung an die Novelle der BayBO 2021.

5. ABWÄGUNGSVORGANG

Anregungen wurden im Wesentlichen zum angrenzenden Wald und der daraus resultierenden Gefahr umstürzender Bäume vorgetragen.

Nachdem der angrenzende Wald im Westen aufgrund eines Schädlingsbefalls beseitigt werden musste und die bestehende Eiche ebenfalls bereits entfernt wurde, war zu überlegen, ob mit der Bebauung näher an den Wald herangerückt werden kann. Dem gegenüber wurden vom zuständigen Forstamt erhebliche Bedenken entgegengebracht. Nachdem heute noch keine Aussage zur künftigen Größe der Bäume und deren tatsächlicher Entwicklung (in ca. 30 Jahren) getroffen werden kann, wurde in der Abwägung des Gemeinderates zwischen der Wahrscheinlichkeit eines Baumfalles und der Bebaubarkeit der Parzelle zu Gunsten der besseren Bebaubarkeit entschieden. Um für die Gemeinde und den Waldbesitzer die Haftung auszuschließen, wurde vom Eigentümer eine Haftungsfreistellung erwirkt. Die betroffenen überbaubaren Flächen sind wie im vorherigen Plan markiert, mit der Festsetzung, dass bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Baumwurfgefahr vorzusehen sind. Im Nachgang wird die Gemeinde Petersdorf versuchen, eine Teilfläche des problematischen Waldes zu erwerben, um so entsprechende Verkehrssicherungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. In jedem Fall wird eine jährliche Begehung stattfinden.

Naturschutzfachlichen Anregungen wurden zur Ausgestaltung und Pflege der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht. Dem wurde durch Aufnahme in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes nachgekommen.

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft auf mögliches Niederschlagswasser aus dem Außenbereich, anzutreffendes Grund- bzw. Schichtenwasser und die Einleitung von Grundwasser in das Kanalnetz wurden durch Ergänzung der textlichen Hinweise berücksichtigt.

Ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück sollte nicht verändert werden. Bei der Darstellung des Geh-, Fahr- und Wegerechtes im Bebauungsplan handelt es sich um einen Hinweis.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2021 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.