



## **TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>2</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 .....	2
2.2	Regionalplan Augsburg.....	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	3
<b>3</b>	<b>bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	6
<b>4</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Verkehrerschließung .....	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	6
<b>5</b>	<b>Entwicklungskonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Geländegestaltung</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Literatur / Quellenangaben</b> .....	<b>11</b>



## 1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Oberfeld" beabsichtigt die Gemeinde Eurasburg im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehene Flächen für eine Bebauung zu entwickeln.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Wohnbauflächen im Bereich Bergfeld-Nord sind bereits vermarktet. Aufgrund der derzeitig anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen sowie der für die nächsten Jahre prognostizierten Bevölkerungszunahme hält die Gemeinde Eurasburg es für erforderlich, weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zwischen der Feldstraße, der Fichtenstraße und der Tannenstraße können direkt am Hauptsiedlungskörper von Eurasburg auf einer Fläche von knapp 3,5 ha etwa 40 weitere Baugrundstücke mit einer Nettobaufläche von 24.989 m<sup>2</sup> entstehen.

Gegenüber der bisherigen Vorentwurfsfassung vom 28.03.2017 wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert. Damit können die erforderlichen Erschließungsanlagen auch im Hinblick auf die teilweise starke Hangneigung effektiv konzipiert und gleichzeitig ein abschließender Ortsrand nach Norden hin ausgebildet werden. Insgesamt ergeben sich damit für das Gesamtgebiet günstigere Erschließungsstrukturen mit im Verhältnis weniger Verkehrsflächenanteil. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Wohnbauflächen folgen dem aktuellen Bedarf und ermöglichen der Gemeinde auch für die nächsten Jahre Bauflächen im Hauptort Eurasburg anbieten zu können. Das überplante Areal greift den nördlichen Siedlungsrand von Eurasburg auf und grenzt sowohl im Westen, Süden und Osten an die bestehende Bebauung an.

Die überplanten Flächen schließen sowohl im Westen als auch im Süden und Osten an überwiegend Wohnbebauung an und sind damit im Besonderen für zusätzliche Wohnbauflächen im Hauptort Eurasburg geeignet. Das von drei Seiten von Bebauung umgebende Gebiet erfüllt damit praktisch die Kriterien der Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht dieses Areal für diese Nutzung bereits vor. Insgesamt erfolgt mit den zusätzlichen Wohnbauflächen eine Stärkung des Hauptortes Eurasburg mit den dortigen schulischen und sozialen Einrichtungen sowie weiterer Dienstleistungen.

## 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

#### 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

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### Ressourcen schonen

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

## **2.2 Regionalplan Augsburg**

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

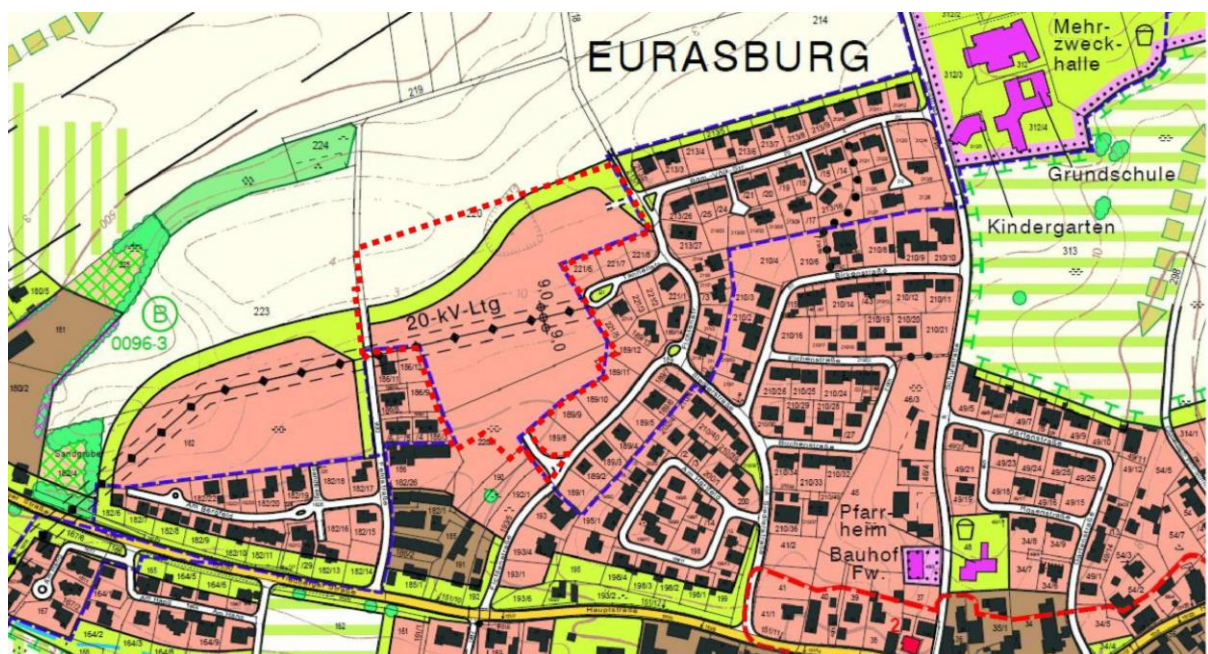
Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

## **2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

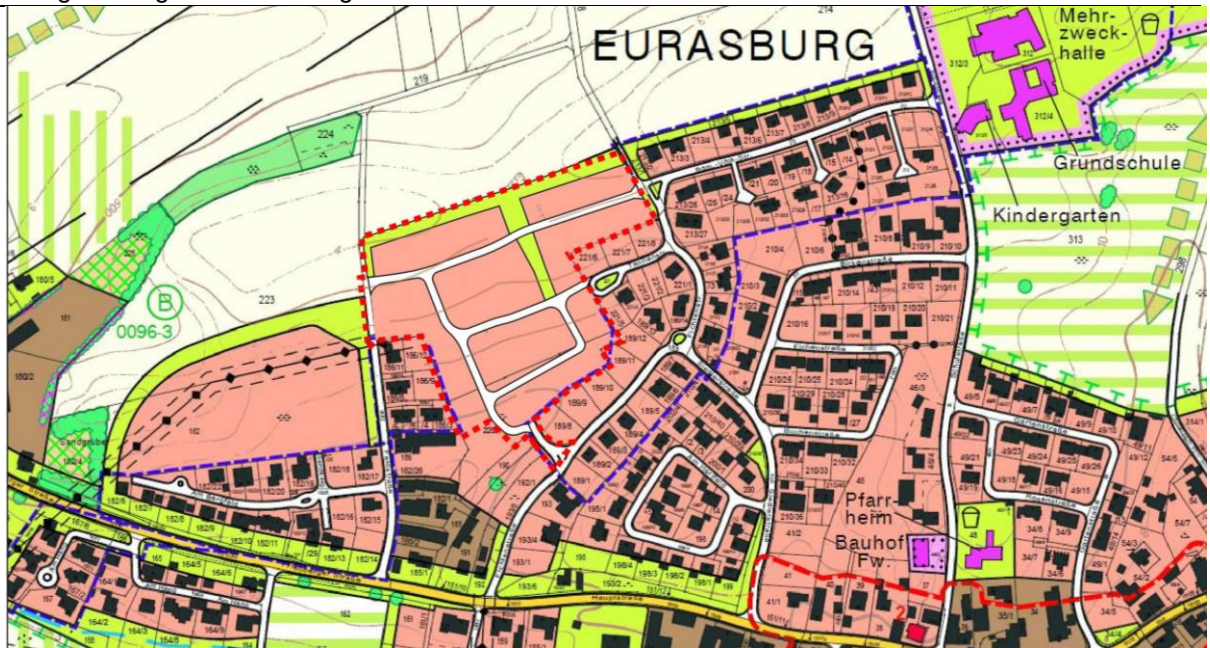
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg stellt die Flächen zwischen der Feldstraße und der Fichtenstraße als Wohnbauflächen dar. Nach Norden hin bilden Grünflächen den Siedlungsrand. Die im Flächennutzungsplan abgebildete Stromleitung besteht nicht mehr.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 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.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (1. Berichtigung) bildet die aus dem Bebauungsplan hervorgehende Nutzung ab.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg mit Umgriff des Bebauungsplanes



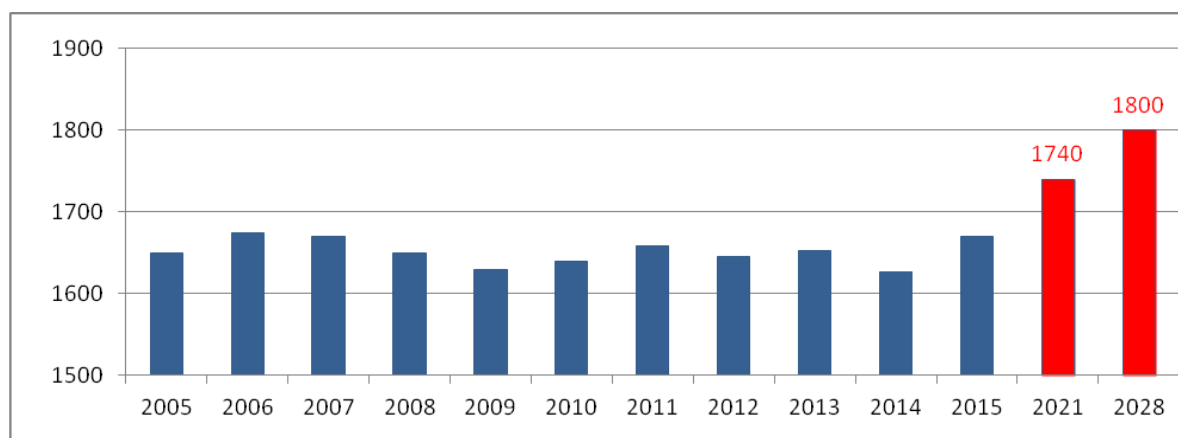
berichtigter Flächennutzungsplan mit Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 24 „Oberfeld“

### 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2015) erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Eurasburg von derzeit ca. 1.670 auf etwa 1.800 im Jahr 2028.

Die prognostizierte Zunahme der Einwohner entspricht einer Steigerung um ca. 7,5%. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Aichach-Friedberg geht bis zum Jahr 2034 ebenfalls von einer Zunahme von 7,5 % oder auch mehr aus.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	1649	1674	1670	1649	1630	1639	1658	1645	1652	1626	1670



#### Bedarfsabschätzung

Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde befinden im Hauptort Eurasburg selbst.



Mit dem jetzigen Bebauungsplan in Eurasburg können ca. 42 Bauplätze entstehen. Werden hierbei zwei Wohneinheiten zu Grunde gelegt, bedeutet dies die Bereitstellung von ca. 80 Wohnungen und die Schaffung von Wohnraum für etwa 250-300 Personen. Der Bebauungsplan kann den statistischen Wohnraumbedarf für die bis zum Jahr 2028 prognostizierte Bevölkerungszunahme damit erfüllen. Mit den neuen Bauflächen liegen in der Gemeinde Eurasburg die Voraussetzungen vor, den tatsächlich nachgefragten Bedarf an Wohnbauland in zentraler Ortslage decken zu können.

Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eurasburg und können damit auch entsprechend der Nachfrage dem Immobilien- und Wohnungsmarkt zugeführt werden.

### **Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB**

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Eurasburg derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Die in den letzten Jahren entwickelten Bauflächen im Bereich Bergfeld sind zwischenzeitlich veräußert. Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der konkret vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken muss die Gemeinde zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland stattdessen landwirtschaftliche Flächen verwenden. Auf die noch wenigen innerörtlichen unbebauten Parzellen kann die Gemeinde nicht zurückgreifen.

Eurasburg ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche weniger stark ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad im künftigen Baugebiet selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen, vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün sowie insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen und die Grünstrukturen innerhalb der Verkehrsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Die Bauflächen befinden sich an einem nach Süden orientierten Hang. Das Areal neigt sich mit etwa 10 %, ausgehend von einer Höhe von ca. 514 m ü NN am nördlichen Rand der innerörtlichen Fichtenstraße zu. Dort liegen Höhen von ca. 500 m ü NN vor. Der nördliche Teil des Gebietes weist einen geringen Neigungsgrad auf. Aufgrund des rel. geringen Einzugsgebietes und des nördlich vorgesehenen Grünbereiches - dieser dient auch als Pufferfläche für Oberflächenwasser - liegen keine extremen Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser vor. Abflussrelevante Geländeerinnen werden nicht beeinträchtigt. Infolge der Hanglage und dem kleinen Einzugsgebiet ist das Areal durch dieses Gefahrenpotential nicht stark betroffen. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie - über die getroffenen Festsetzungen hinaus - nicht zu veranlassen.

Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

### 3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen



künftige Siedlungsbereiche zwischen Feldstraße und Fichtenstraße

Die neuen Bauflächen bewirken einen Lückenschuss zwischen den Bauflächen an der Feldstraße im Westen und der Fichtenstraße im Süden und Osten. Die Umgebung des Areals ist neben einer landwirtschaftlichen Nutzung vor allem durch umgebende Bebauung gekennzeichnet.

## 4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet wird über drei zentrale Erschließungsachsen an bestehende Straßen angebunden. Die künftige Erschließungsstraße D stellt dabei im Norden die Verbindung zwischen der Fichtenstraße im Osten und der Feldstraße im Westen her. Die Erschließungsstraße A stellt die Verbindung der Fichtenstraße im Süden mit der von Ost nach West verlaufenden Straße D her. Die Verlängerung der Tannenstraße nach Westen (Straße D) stellt eine weitere Verknüpfung mit dem bestehenden Straßennetz her. Die den südlichen Teil des Baugebietes mit erschließende Straße C vervollständigt die Anbindung der künftigen Bauflächen. Die Erschließungsachsen B, C und D verlaufen dabei meist hangparallel, die Straße A dagegen überwindet die Höhenunterschiede von der Fichtenstraße im Süden und der Feldstraße im Norden.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch den Zweckverband der Wasserversorgung der Adelsburggruppe durchgeführt. Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird (nach Aufgabe der gemeindlichen Kläranlage) an die Kläranlage Mittlere Paar der Stadt Friedberg zugeführt.

Auf dem südlich gelegenen Flurstück 185 befinden sich bereits Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasser- bzw. Mischkanal. Das dazwischen liegende Areal ist noch mit Grunddienstbarkeiten für diese Zwecke auszustatten.



Für die Versorgung der Gebäude mit Strom, Telefon geht die Gemeinde Eurasburg von unterirdischen Versorgungsleitungen aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus.

## 5 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Fläche schließt die Lücke zwischen der Bebauung an der Feldstraße und der Fichtenstraße im Norden von Eurasburg. Die topografische Situation gibt einen stark nach Süden ausgerichteten Hangbereich vor.

Verkehrstechnisch soll das Areal sowohl über die Feldstraße im Westen wie auch über die Tannenstraße im Osten angebunden werden. Das Erschließungskonzept greift die Topografie des Gebietes auf und führt die Wohnstraßen überwiegend parallel zum Hang. Im Westen des Gebietes werden die Wohnstraßen gesammelt und sowohl an die Fichtenstraße im Süden wie auch an die Feldstraße im Norden angebunden. Die künftige Wohnbaufläche ist dadurch über vier Straßen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 28.03.2017 wurde der Geltungsbereich nach Norden ausgedehnt und eine Erschließungsstraße von der Fichtenstraße im Osten und der Feldstraße im Westen mit auf geplant. Damit ergeben sich im Gesamtgebiet günstigere Erschließungsstrukturen mit im Verhältnis weniger Verkehrsflächenanteil. Die mit der Ausdehnung verbundenen zusätzlichen Baugrundstücke einschl. Erschließung sieht die Gemeinde für einen 2. Bauabschnitt vor. Die anstehende Nachfrage an Wohnbauland in Eurasburg rechtfertigt diese zusätzlichen Flächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baugrundstücke für überwiegend Einzelhäuser und Doppelhaushälften in der in der Gemeinde nachgefragten Grundstücksgröße zur Verfügung zu stellen. Mit der vorgesehenen Erschließungsstruktur lassen sich die Baugrundstücke überwiegend von Norden her erschließen und damit die nach Süden ausgerichteten Grundstücksteile optimal als private Freiflächen und Gärten nutzen. Dies stellt eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung im Gebiet sicher.

Aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung sind Flächen zur Eingrünung nur am nördlichen Rand erforderlich. Neben der Definition des Siedlungsrandes sollen diese öffentlichen Grünflächen das Eindringen von Oberflächenwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen unterbinden. Gleichzeitig ist hier eine fußläufige Verbindung von der Feldstraße im Westen zur Fichtenstraße im Osten möglich. Zwischen den Bauflächen gliedern öffentliche Grünflächen die Siedlungsstruktur und schaffen Raum für einen Spielplatz. Diese erhöhen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit gleichzeitig klimatisch ausgleichender Wirkung. Zusammen mit den Grünstrukturen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine umfassende Ein- und Durchgrünung des künftigen Baugebietes.

## 6 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** definiert. Mit der umgebenden Nutzung - Wohnbauflächen und kleinflächig auch gemischte Bauflächen im Südwesten - bieten sich weitere Wohnbauflächen an diesem Standort besonders an. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke grundsätzlich möglich. Die unter Abs. 3 des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) werden aber ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Dies stellt eine qualitativ hohe Wohnnutzung im Gebiet sicher.



Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest. Die Wohnbauflächen lassen in den WA-Gebieten 1-3 unterschiedliche Nutzungskonzepte zu. Innerhalb der WA 1-Gebiete - diese überwiegen im Bebauungsplan - können Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten entstehen. Das WA 2 erlaubt ergänzend auch Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit. Innerhalb des WA 3 schafft die Gemeinde die Möglichkeit für ein größeres Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten. Die Gemeinde Eurasburg kann damit Grundstücksgrößen zwischen ca. 300 m<sup>2</sup> und ca. 700m<sup>2</sup> anbieten.

Die **GRZ** von 0,35 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke und trägt damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes bei. Eine 50%ige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 der BauNVO ist zulässig. Die Ausnutzung der Baugrundstücke liegt somit max. bei 52,5%. Für die Errichtung von Tiefgaragen kann die GRZ innerhalb des WA 3 bis zu 0,6 betragen.

Die **Höhe der Gebäude** ergibt sich aus den max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der Gebäude. Für die WA 1 und WA 2-Gebiete gelten 6,50 m (WH) und 8,5 m (FH) als Obergrenze. Damit können zweigeschossige Gebäude entstehen. Innerhalb des WA 3 ist ein höheres Gebäude (WH 8,75 m und FH 10,50 m) zulässig. Hier sollen bis zu 6 Wohnungen möglich sein. Die Gemeinde schafft hier auch Raum für erforderliche Mietwohnungen. Die mögliche Gebäudekubatur mit höheren Wänden wirkt sich aufgrund der Lage am Unterhang nicht nachteilig aus.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind so angelegt, dass auch großzügiger Raum für gestalterische Maßnahmen verbleibt. Neben der Bereicherung mit Baumpflanzungen entstehen dabei auch zusätzliche Stellplatzbereiche für Pkw im öffentlichen Raum.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches werden auf einem 10 m breiten Streifen **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Diese lineare Strukturen sollen den künftigen Ortsrand ausbilden und gleichzeitig eine Fußwegeverbindung von West nach Ost ermöglichen. Die Fortsetzung der Grünflächen nach Süden hin gliedern die Bauflächen und schaffen dort attraktive Aufenthaltsräume. Diese zentralen Grünflächen setzen sich nach Süden durch Verkehrsgrün fort. Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen** sieht die Gemeinde auch einen Spielplatz vor. Die innerhalb der Flächen entstehenden Wege stellen fußläufige Verbindungen außerhalb der Verkehrsflächen her.

Zusammen mit den Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird damit die Durchgrünung des künftigen Wohngebietes befördert und ein wirksamer Ortsrand ausgebildet. Die Grünflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die gegenüber dem Vorentwurf vom 28.03.2017 erfolgte Ausdehnung der Flächen nach Norden reduziert den Einzugsbereich von wild abfließendem Oberflächenwasser deutlich. Verbleibender ablaufender Niederschlag aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen kann in den Grünflächen zurückgehalten, geordnet und schadlos abgeleitet werden.

Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sind auch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich. Hier ist je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein **Baum der 1. Pflanzkasse** zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ergänzen die öffentlichen Grünstrukturen und tragen zum Gesamterscheinungsbild der neuen Siedlungsflächen mit bei.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen. Im nach Süden geneigten Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den umfangreichen öffentlichen Grünflächen, den Baumpflanzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer starken Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich schaffen die Grünflächen Pufferbereiche für künftig möglicherweise auftretenden Starkregen, verbunden mit dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser. Innerhalb dieser Flächen können Maßnahmen



umgesetzt werden, die das Eindringen von Oberflächenwasser in einzelne Baugrundstücke erschweren.

Auf den künftigen Bauflächen sind zur **Entlastung der Abwassersysteme** Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser vorzusehen. Konkret definiert der Bebauungsplan, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne zur Rückhaltung mit einem Speichervolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> herzustellen ist. Dies gilt in erster Linie für Niederschlagswasser, das von Gebäuden und befestigten Flächen abläuft. Mindestens 4 m<sup>3</sup> dienen der temporären Speicherung von Niederschlagswasser, das gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben wird. Das restliche Speichervolumen kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse praktisch nicht möglich und zum Schutz der Unterlieger daher auch nicht gestattet.

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.

## **7 GELÄNDEGESTALTUNG**

Im Hinblick auf die Hanglage des Gebietes sind umfangreiche Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände wie auch an die neuen Straßenhöhen erforderlich. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den geplanten Höhen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie den tatsächlich vorliegenden Geländehöhen.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 4 m auftreten. Die BayBO lässt nach Art 57. Abs. 1 Nr. 7 Mauern und Stützmauern auf den Baugrundstücken auch ohne eigene Abstandsflächen bis zu 2 m zu. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen definiert der Bebauungsplan einen Abstand mit Mauerwerken von mind. 1 m. Innerhalb dieser Abstandsflächen ist die Höhe auf 1m begrenzt. Mit diesen Regelungen können die Baugrundstücke terrassiert und die Höhendifferenzen ausgeglichen werden. Gleichzeitig treten Mauerwerke im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zurück, reduzieren damit eine ggf. auftretende optische Verengung und erhalten die Sichtbeziehungen der Ein- und Ausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Nach § 1Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5827.0 /2017 – SF des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.04.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.



Die Berechnungen ergaben in den dargestellten Bereichen der Anlage 2.1 und Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5827.0 /2017 – SF für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und /oder Mischgebiete.

Für das direkt an die gewerbliche Nutzung auf FI-Nr. 186 angrenzende Plangrundstück ergeben sich allerdings Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Im direkten Umfeld der dortigen Gewerbenutzung werden „nur“ die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten.

Die Gemeinde Eurasburg hat sich entschlossen, das betroffene Grundstück deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die Gemeinde folgt mit dieser Anpassung der Anregung des Immissionsschutzes am Landratsamt.

## **9 UMWELTPRÜFUNG**

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Bereichen von Eurasburg wird im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13 b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

## **10 FLÄCHENSTATISTIK**

Nutzung		
Wohnbaufläche	24.862 m <sup>2</sup>	70,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	7.101 m <sup>2</sup>	20,0 %
Öffentliche Grünfläche, inkl. Spielplatz	3.462 m <sup>2</sup>	9,8 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>35.425 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



---

## **11 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München

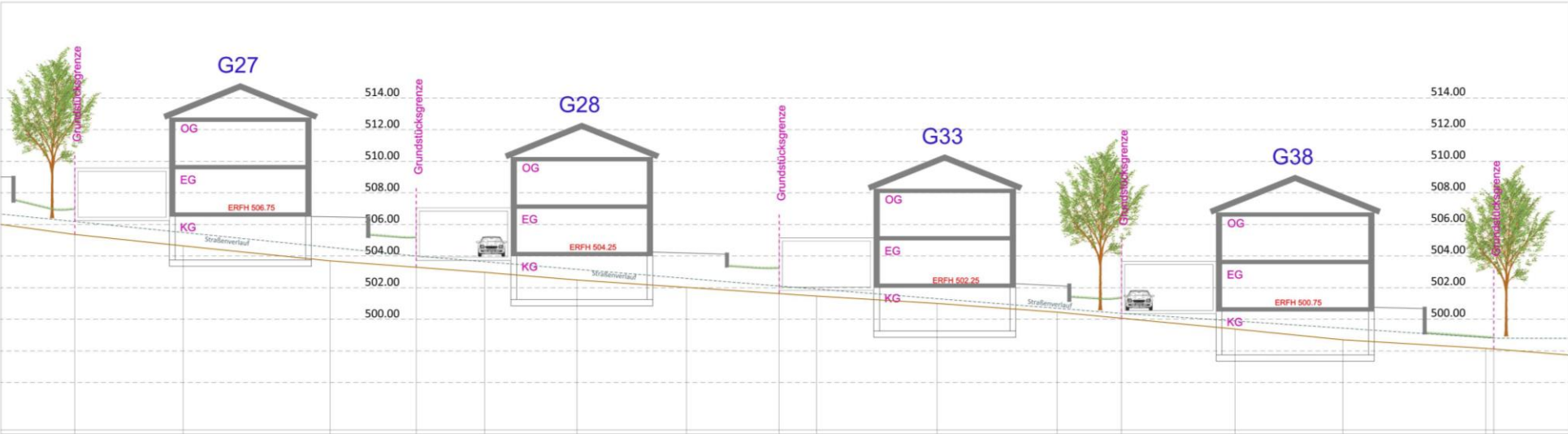
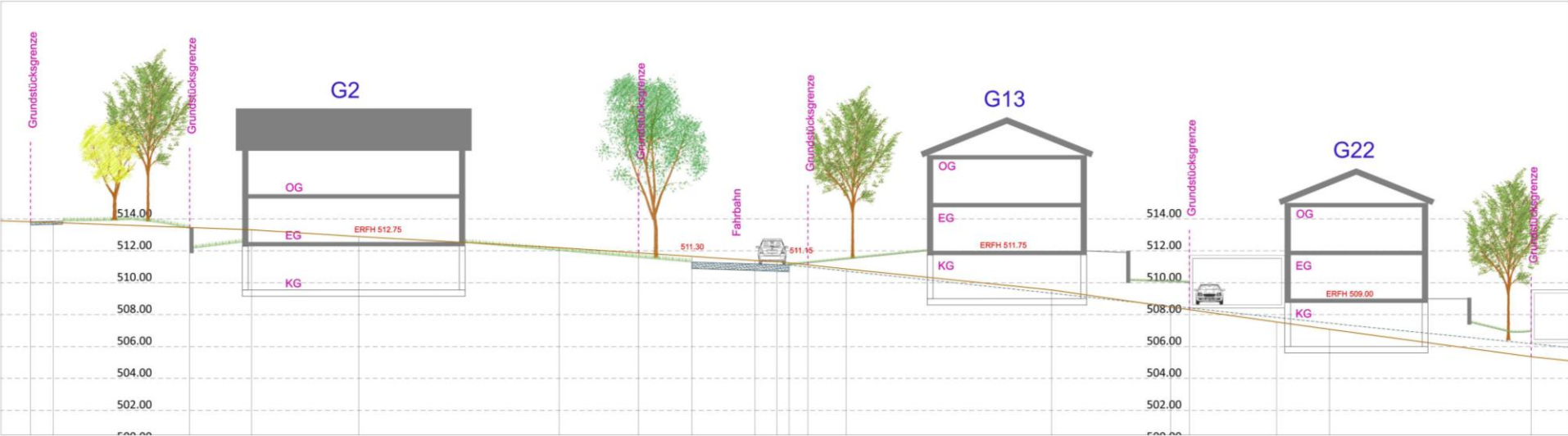
REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE EURASBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE EURASBURG 2017: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 "Oberfeld" mit der Auftragsnummer 5827.0 /2017 – SF, Andreas Kottermair, Beratender Markt Ingenieur, Altomünster

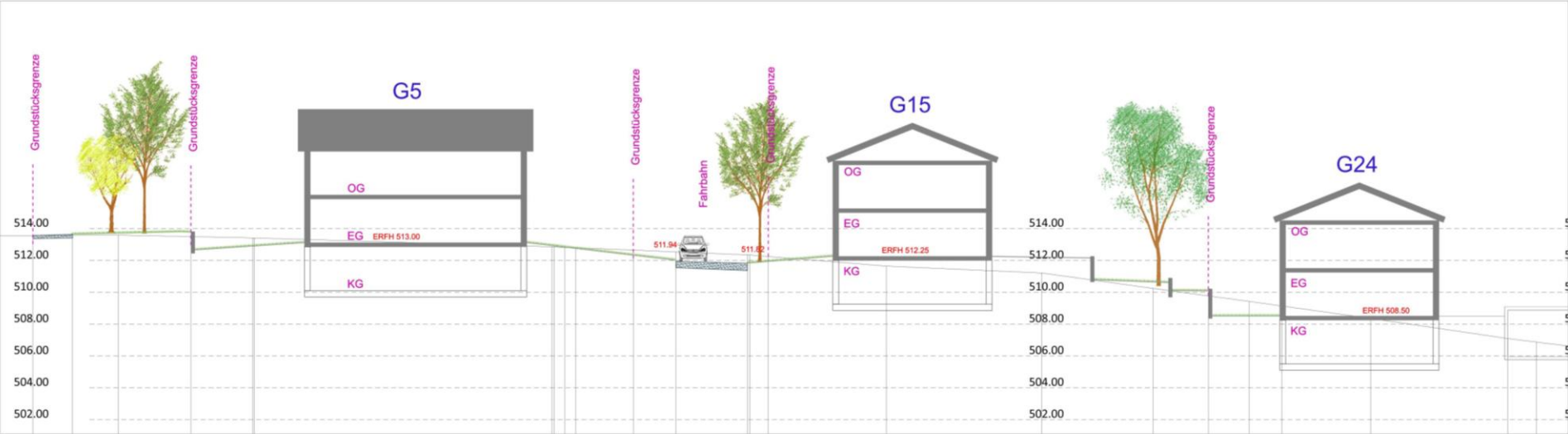
# Geländeschnitte

Schematischer Geländeschnitt  
Schnittachse A



# Geländeschnitte

Schematischer Geländeschnitt  
Schnittachse B



# Geländeschnitte

Schematischer Geländeschnitt  
Schnittachse C

