



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018	2
2.2	Regionalplan Augsburg	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	3
3	Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB	4
4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	4
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
5.1	Verkehrerschließung	4
5.2	Ver- und Entsorgung	4
6	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	5
7	Umweltprüfung	7
8	Flächenstatistik	7
9	Literatur / Quellenangaben	8



1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Feldstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Eurasburg, Teilflächen zwischen der Feldstraße und der Fichtenstraße in Eurasburg städtebaulich neu zu ordnen. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20 in der Fassung vom 02.09.2011 umfasst die Flurstücke 186, 220/1 und 190. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Anfang 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 24 Oberfeld rechtskräftig. Dieser definiert im nördlichen und östlichen Anschluss Wohnbauflächen. Die Erschließung für dieses Baugebiet liegt bereits weitgehend vor.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 können im Siedlungskern von Eurasburg weitere gemischte Bauflächen entwickelt werden. Die Änderung und Erweiterung umfasst dabei die noch nicht bebauten Gebiete entlang der Fichtenstraße sowie die gemischte Baufläche MI 2 am südöstlichen Rand des bisherigen Geltungsbereiches. Die zusätzlichen Flächen betragen ca. 0,35 ha. Die Abgrenzung nach Osten bildet die öffentliche Verkehrsfläche für das Baugebiet Oberfeld, die neben der Fichtenstraße die zusätzlichen gemischten Bauflächen erschließt.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Ressourcen schonen

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

Siedlungsstruktur

Flächensparen

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

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

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

2.2 Regionalplan Augsburg

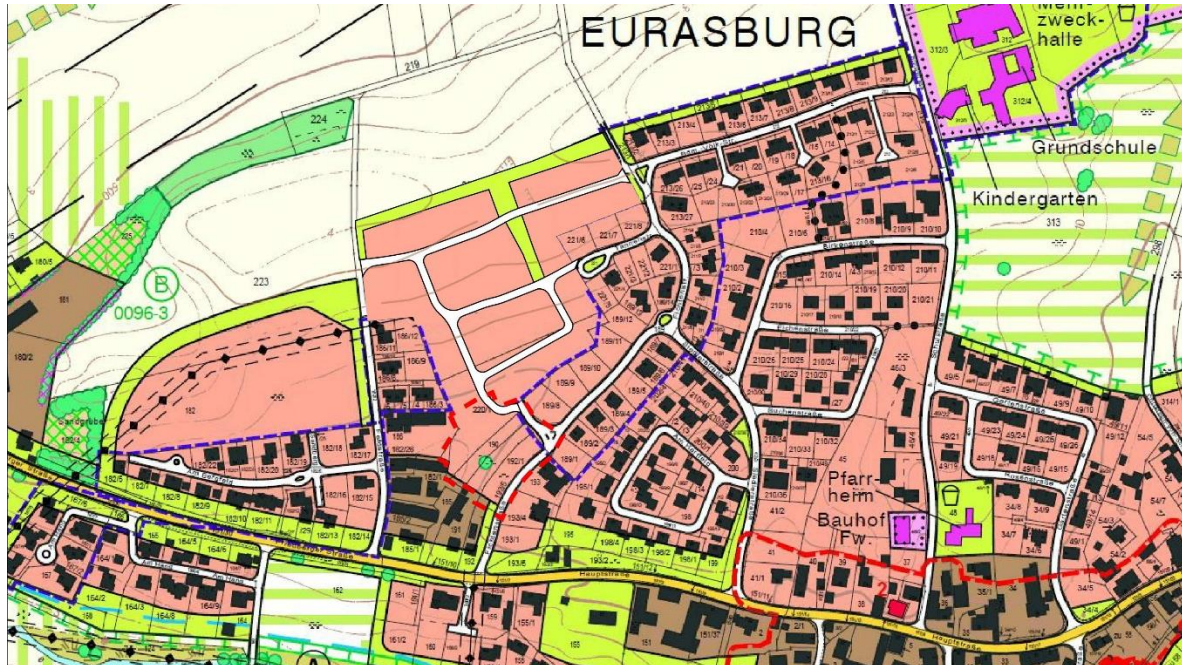
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

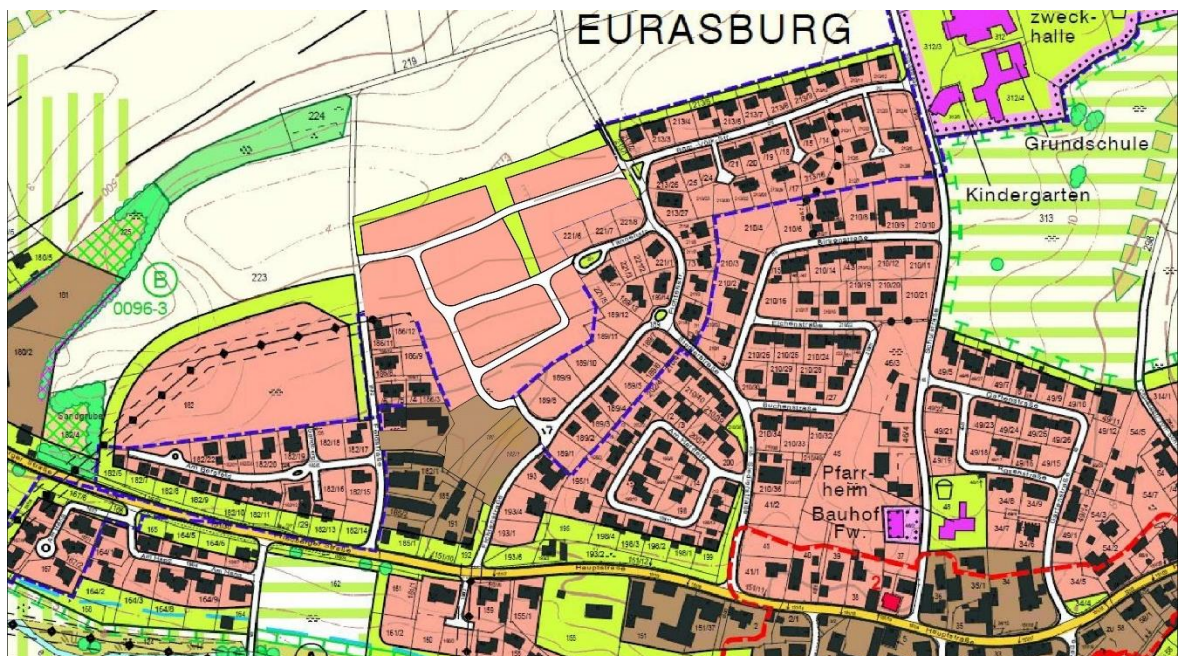
Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg stellt im südlichen Abschnitt die Flächen zwischen der Feldstraße und der Fichtenstraße als gemischte Bauflächen dar. Nach Norden schließen Wohnbauflächen an.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg mit Umgriff des Bebauungsplanes (einschl. der 1. Berichtigung)



berichtigter Flächennutzungsplan mit Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Feldstraße“ (2. Berichtigung)

Gemäß § 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 (2. Berichtigung) bildet die aus der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 20 hervorgehende gemischte Nutzung ab.

3 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB

Die in die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes fallenden Grundstücke an der Fichtenstraße sind dem planerischen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Einbeziehung dieser Flächen stellt somit im Sinne des § 1a BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, indem die vorhandenen Lücken künftig als Bauflächen genutzt werden. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt und folgt mit der zulässigen GRZ dem jeweiligen Nutzungsspektrum. Neben Einzel- und Doppelhäusern können im Gebiet auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Schaffung von Wohnraum erfolgt hier mit geringem Flächenbedarf. Zur Minimierung der Bodenversiegelung tragen auch die vorhandenen Erschließungsstraßen mit bei. Zusätzliche Flächen werden hierfür nicht benötigt.

4 UMLIEGENDE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN

Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 20 befinden sich zwischen den bereits bebauten Gebieten an der Fichtenstraße, der Feldstraße und der Erschließungsstraße zum Baugebiet Oberfeld. Nach Norden und Nordosten folgen die neuen Bauflächen des Gebietes Oberfeld. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 20 bewirken somit einen Lückenschluss zwischen den umgebenden bereits bebauten bzw. für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Gebiete.

5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die Erweiterungsflächen des Mischgebietes (MI 3 bis MI 5) werden zum einen über die neue Erschließungsstraße für das Baugebiet „Oberfeld“ und zum anderen über die bestehende Fichtenstraße erschlossen. Die Anbindung des im Geltungsbereich befindlichen MI 2 erfolgt weiterhin über die Feldstraße und das Flurstück 186 (MI 1).

Für die künftigen gemischten Bauflächen werden somit keine neuen Erschließungsstraßen benötigt.

5.2 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.

Im Zuge der Erschließung für das Baugebiet Oberfeld werden auch die Mischgebietsflächen an das Trennsystem angeschlossen. Das dazwischen liegende Areal ist noch mit Grunddienstbarkeiten für diese Zwecke auszustatten.

Für die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie und Telekommunikationsanlagen 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 aus.



6 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 2011 definiert für die Flurstücke 186, 220/1 TF und 190 ein Mischgebiet. Der Geltungsbereich umfasst dabei ausschließlich eine gewerbliche Nutzung; das Wohnhaus auf dem Flurstück 186 ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 20 schließen östlich und südöstlich an die vorhandenen gemischten Bauflächen an. Inhalt der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ist auch das MI 2, für das der Ursprungsbebauungsplan ausschließlich eine Lagernutzung vorsieht. Hochbauten können hier nicht errichtet werden. Im Rahmen der 1. Änderung wird die ursprüngliche Nutzung für das MI 2 beibehalten. Das südliche Teilstück der Fl-Nr. 190 wird allerdings dem künftigen MI 5 zugeordnet. Die im MI 2 zulässige Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m wird durch die BayBO geregelt und nicht mehr in der Satzung definiert.

An das MI 2 anschließend ordnet die Gemeinde Eurasburg weitere Areale dem Mischgebiet zu. Östlich an das MI 2 folgt das MI 3 mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Innerhalb der nach Süden anschließenden MI 4 und MI 5 sind ausschließlich Wohngebäude sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe möglich.

Einschließlich des MI 1 aus dem Ursprungsbebauungsplan erfolgt damit innerhalb des Mischgebietes eine horizontale Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO. In der Gesamtbetrachtung besteht damit innerhalb des Bebauungsplangebietes die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weiter.

In Mischgebieten stehen die Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe als gleichwertige Funktionen nebeneinander. Dabei wird das Verhältnis der beiden Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach den jeweiligen Anteilen bestimmt (BVerwG, Urt. v. 28.04.1972). Es soll aber keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht erlangen. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsformen zu genau oder annähernd gleichen Anteilen im jeweiligen Mischgebiet vertreten sind (BVerwG, Urt. v. 04.05.1988).

Die Gemeinde Eurasburg geht im vorliegenden Fall davon aus, dass mit der Ausdehnung des Mischgebietes auf die Baulücken an der Fichtenstraße weiterhin eine gemischte Nutzung im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes einschl. des MI 1 stattfindet. Die Ausgewogenheit zwischen den Hauptfunktionen Wohnen und Gewerbe bleibt weiterhin bestehen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung deshalb auch für alle Erweiterungsflächen ein **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** fest.

Die Gemeinde Eurasburg bringt damit einschl. der zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen innerhalb der Teilgebiete ihren planerischen Willen zum Ausdruck und definiert mit den gemischten Bauflächen, der horizontalen Gliederung und dem Maß der baulichen Nutzung die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplanes.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die **Baugrenzen** der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude fest. Innerhalb des MI 2 wird auf eine Baugrenze verzichtet. Die Fläche dient ausschließlich einer Lagernutzung ohne Hochbauten. Zwischen dem MI 2 und MI 5 stellt die Baugrenze den aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderlichen Abstand zwischen der Lagerfläche und einer künftigen Wohnnutzung sicher.

Zwischen dem MI 2 und MI 5 wird ergänzend eine **Umgrenzung für Nebenanlagen** festgesetzt. Dort ist eine Wohnnutzung unzulässig. Die Fläche kann nur für Nebengebäude und Nebenanlagen verwendet werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum rein gewerblich genutzten MI 2 sind in diesem Bereich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet



zu erwarten. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO können hier Grenzbauten bis zu einer Länge von 15 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit lassen sich Emissionen aus dem MI 2 durch Nebengebäude abschirmen. Auswirkungen auf das benachbarte MI 2 sind hier nicht gegeben. Dort ist ausschließlich eine Lagernutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) für die Gebiete beträgt zwischen 0,4 und 0,6 spiegelt die Intensität der baulichen Nutzung und auch die horizontale Gliederung wider. So werden in den MI 2 bis MI 4-Gebieten mit der GRZ von 0,6 die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO in einem Mischgebiet ausgeschöpft und eine intensivere Nutzung ermöglicht. Im MI 5 entlang der Fichtenstraße bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,4 im Hinblick auf die dort definierten Nutzungen begrenzt. Im Sinne des § 19 BauNVO erlaubt der Bebauungsplan die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl um 50%. Damit entsteht ausreichend Spielraum im Gebiet, um gebietstypische Nebenanlagen realisieren zu können. Insbesondere innerhalb des MI 2 kann die Lagernutzung damit auf bis zu 80% der Fläche erfolgen.

Die festgesetzten **Gebäudehöhen** innerhalb des Mischgebietes orientieren sich am Bestand der Umgebung bzw. an den zulässigen Höhen benachbarter Baugebiete. Innerhalb des MI 3 und MI 4 – Höhenlagen zwischen 497 und 498 m ü NN - können Gebäude mit einer Wandhöhe von 8,75 m und Firsthöhen von bis 10,50 m entstehen. Damit wird eine Gebäudekubatur zugelassen, wie sie auch östlich der Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 24 „Oberfeld“ zulässig ist. Planungsziel der Gemeinde ist hier, eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der vorliegenden Topografie – das Gelände steigt nach Norden hin steil an und die Fichtenstraße im Süden befindet sich auf etwa 505,50 m ü NN - sind durch diese Höhen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücke zu erwarten. Für das MI 5 entlang der Fichtenstraße wird dagegen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Dies wird mit den Wandhöhen von 6,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m zum Ausdruck gebracht.

Innerhalb MI 5 können **Einzelhäuser** mit zwei Wohneinheiten oder auch **Doppelhaushälften** mit je einer Wohneinheit entstehen. Innerhalb des MI 4 schafft die Gemeinde die Möglichkeit für ein größeres Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten. Innerhalb des MI 3 erfolgen hierzu keine Begrenzungen.

Im Gebiet gilt die **offene Bauweise**. Damit wird der baulichen Nutzung in der Umgebung Rechnung getragen.

Immissionsschutz

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.12.2018 mit der Auftrags-Nr. 6557.0 / 2018 – SF angefertigt, um für das Mischgebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Grünordnung

Durch die innerörtliche Lage der Erweiterungsflächen an der Fichtenstraße in Eurasburg sind umfangreiche Eingrünungen der Bauflächen nicht erforderlich. Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich daher auf die Durchgrünung der gemischten Bauflächen mit den Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Zusammen mit Grünstrukturen innerhalb der Erschließungsstraßen kann im innerörtlichen Umfeld vorhandenes Siedlungsgrün ergänzt und deren Funktionen gestärkt werden.



Entwässerung

Auf den Erweiterungsflächen sind zur **Entlastung der Abwassersysteme** Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser vorzusehen. Die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen - Zisterne zur Rückhaltung mit einem Speichervolumen von mind. 6 m³ und eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal – sind im Rahmen der Erschließung für das Baugebiet Oberfeld bereits umgesetzt und für die gemischten Bauflächen damit bereits vorhanden.

Teile der Bauflächen kommen innerhalb der sich im Siedlungsbereich erstreckenden Geländeerinne an der Fichtenstraße zu liegen. Mit der auch im Baugebiet Oberfeld anstehenden Bebauung wird der Abfluss von Oberflächenwasser reduziert. Mit der baulichen Entwicklung tritt eine geordnete Ableitung von Niederschlagswasser ein, so dass sich ein Ansammeln von Regenwasser.

7 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung zwischen der Feldstraße und der Fichtenstraße in Eurasburg wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 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.

8 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Mischgebiet	4.789 m ²	75,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün (Bestand)	1.581 m ²	24,8 %
GESAMTFLÄCHE	6.370 m²	100 %



9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)
2018: Landesentwicklungsprogramm, München

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

GEMEINDE EURASBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE EURASBURG 2018: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20
"Östlich der Feldstraße", 1. Änderung und Erweiterung mit der Auftragsnummer 6557.0 /2018
– SF, Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Markt Altomünster vom 11.12.2018