



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	2
2.2	Regionalplan Augsburg	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	4
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	5
3.1	Räumliche Lage	5
3.2	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	5
3.3	Topografie	5
3.4	Verkehrerschließung	5
3.5	Ver- und Entsorgung	6
4	Immissionsschutz	6
5	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	9
6	Umweltschützende belange nach § 1a Baugb	11
7	Geländegestaltung	12
8	Umweltprüfung	12
9	Flächenstatistik	12
10	Literatur / Quellenangaben	13

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rehrosbach Süd“ beabsichtigt die Gemeinde Eurasburg die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rehrosbach. Vorgesehen werden 13 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung.

Die zu beplanenden Flächen liegen an der St 2051 (Augsburger Straße), die Rehrosbach und Eurasburg miteinander verbindet. Sie schließen direkt an die bestehende Bebauung südlich der Augsburger Straße und des dort verlaufenden Geh- und Radweges an. Nach Süden und Osten hin folgt die freie Landschaft und der Eisenbach.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren ändert die Gemeinde den Flächennutzungsplan und stellt im Südosten von Rehrosbach weitere Dorfgebietsflächen dar.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

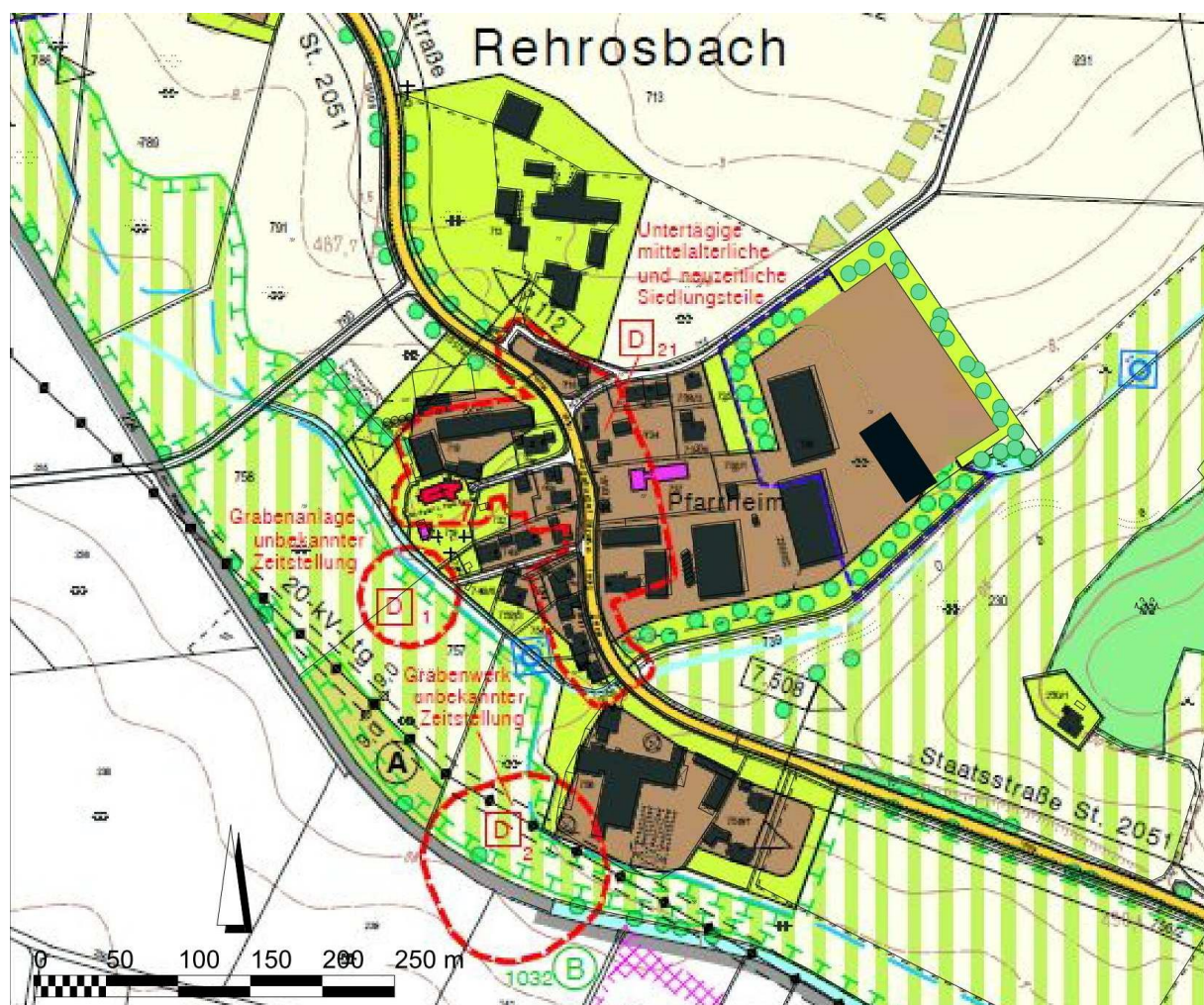
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

Waldgebiete östlich von Augsburg (19)

Die Waldgebiete (...) Derchinger, Eurasburger und Landmannsdorfer Forst sind typische Ausschnitte aus dem Donau-Isar-Hügelland (...). Die stadtnahen Waldungen, insbesondere der Eurasburger und Derchinger Forst dienen mit ihrem umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung. Während im Innern dieser Wälder meist Nadelholzbestände vorherrschen, sind die Randbereiche oftmals struktureicher und vielfältiger gegliedert, (...). Im Zuge der forstlichen Nutzung wäre für die großen Nadelholzwälder eine Verjüngung zu naturnahen Laubmischwäldern angezeigt.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Rehrosbach (2007) einschl. der 3. Änderung vom 18.10.2017 (Rehrossbach Ost)

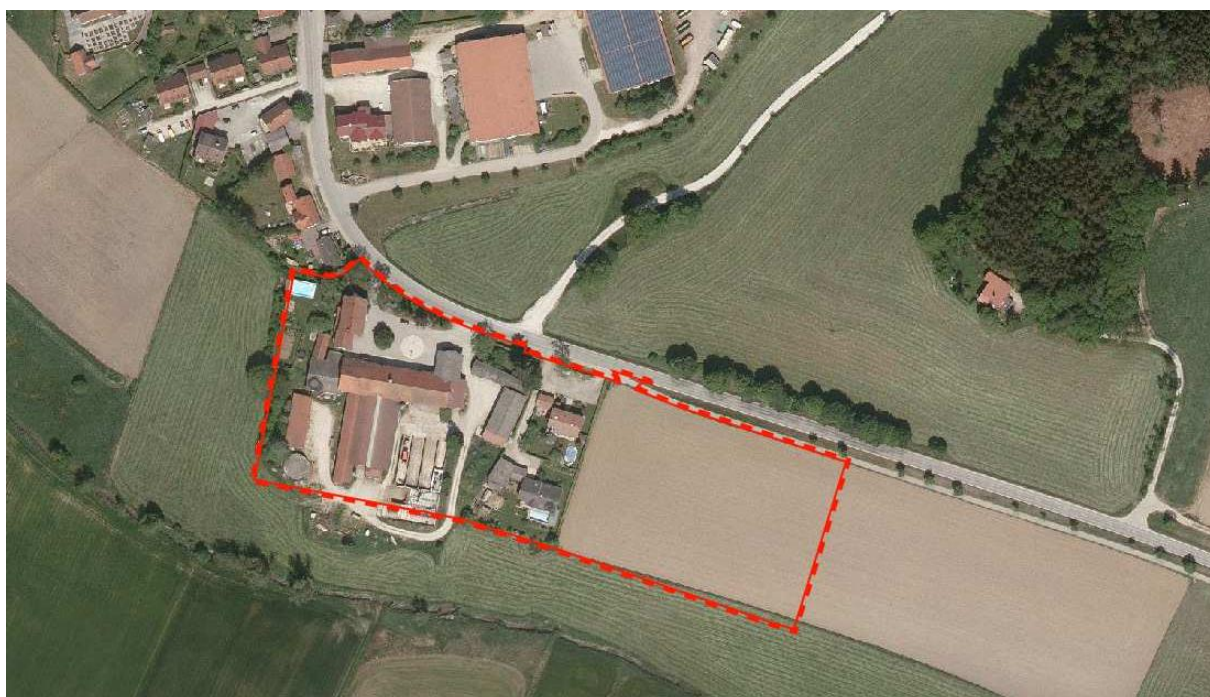
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg aus dem Jahr 2007 stellt für den Planungsbereich Dorfgebiet, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dar.

Im Talraum des Eisenbaches wird diesen landwirtschaftlichen Flächen die Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugesprochen. Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung werden für das geplante Baugebiet Dorfgebietsflächen abgebildet.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rehrosbach südlich der Augsburger Straße (St 2051). Die Siedlungsflächen von Rehrosbach folgen im nördlichen Anschluss.



Übersicht Luftbild 2022 © Bay. Vermessungsverwaltung (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Das Planungsgebiet im Südosten von Rehrosbach wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von wertgebenden Strukturen.

3.3 Topografie

Das Areal südlich der Staatsstraße neigt sich nach Süden zum Eisenbach hin. Die Höhen bewegen sich etwa zwischen 488 m NHN im Norden und 482 m NHN im Süden mit einer Neigung von ca. 7%.

3.4 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Augsburger Straße in Rehrosbach am Beginn des südlich der Staatsstraße verlaufenden Geh- und Radweges an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt von dort aus über eine Ringschließung. Dies lässt bei Bedarf auch eine Erweiterung nach Osten hin zu.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch die Wasserversorgung der Adelburggruppe.

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Mittlere Paar zugeführt.

Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Eisenbach zugeführt werden. Weitere Rückhaltemaßnahmen können mittels Zisternen auf den Baugrundstücken erfolgen.

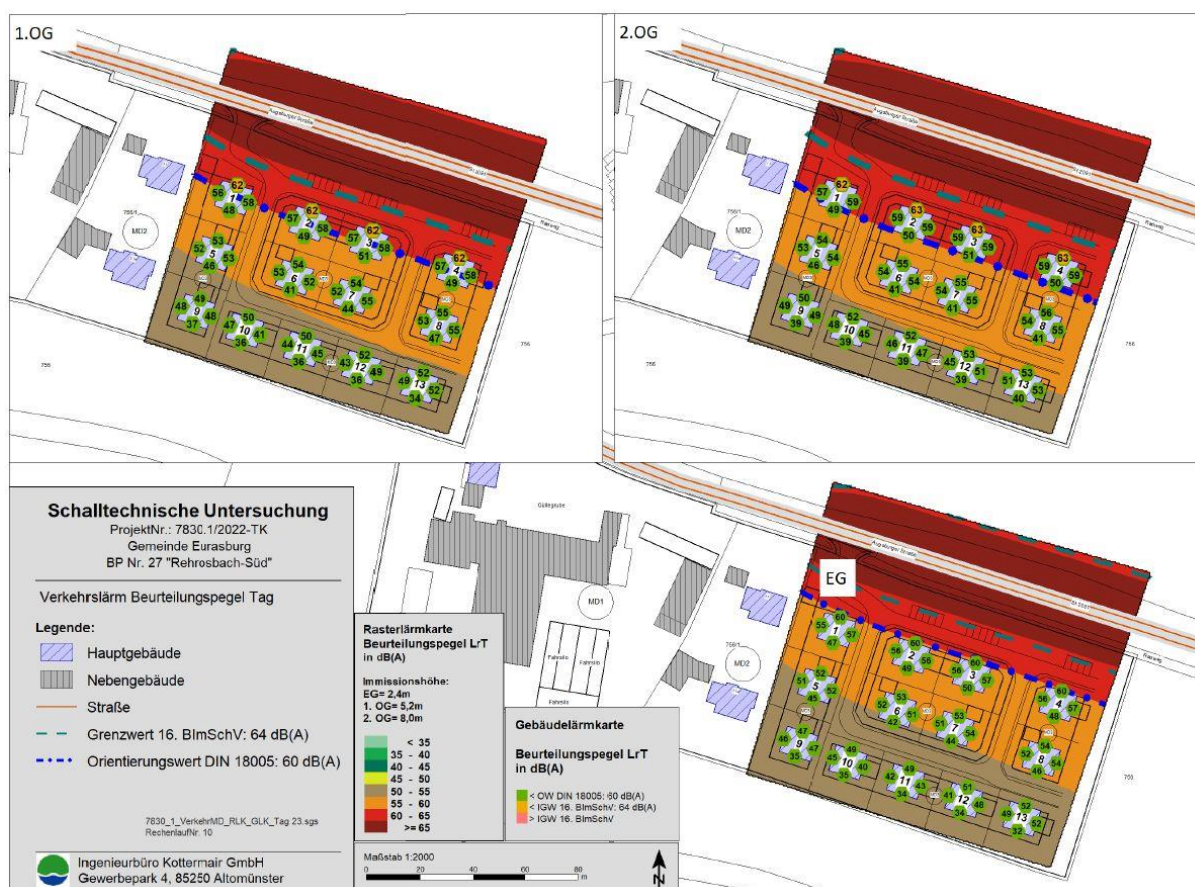
4 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Verkehrslärm

Am nördlichen Rand der Dorfgebietsflächen verläuft die Augsburger Straße (St 2051). Der Bebauungsplan berücksichtigt mit den Baugrenzen einen Abstand von mehr als 30 m zur Mittelachse der Staatsstraße. Dennoch wirkt Verkehrslärm in die Bauflächen ein.

Die Gemeinde Eurasburg hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 19.01.2023, Auftrags-Nr. 7830.1 / 2022 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

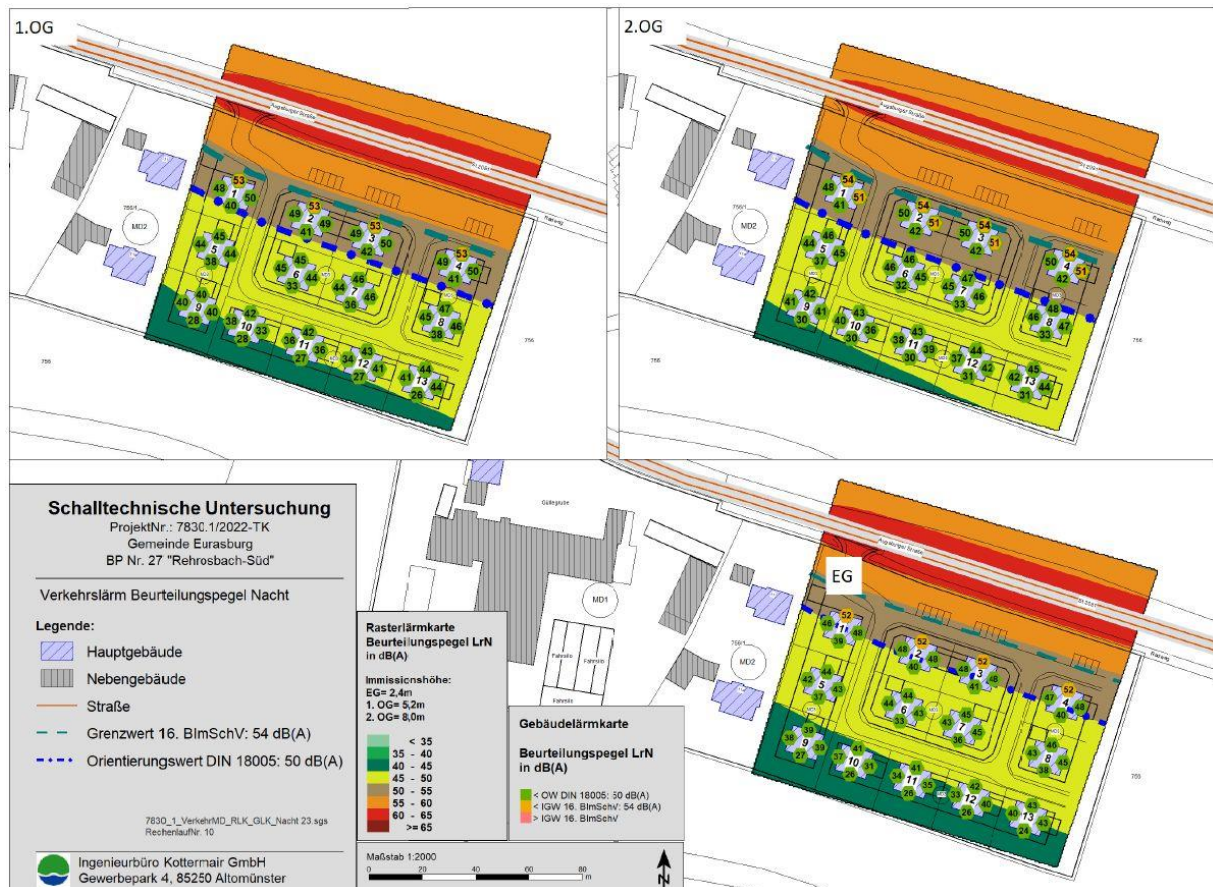


Gebäudelärmkarte – Tagzeit (IB Kottermair 2023)

Entlang der Staatsstraße ist für die dortige Bauzeile von Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18005 für ein Dorfgebiet während des Tagzeitraumes um 2-3 dB(A) in den Obergeschossen an den Nord- und Ostfassaden auszugehen. An den Erdgeschossen werden dagegen die Orientierungswerte eingehalten. Während des Nachzeitraumes liegen für alle Geschosse Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 und 4 dB(A) vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts werden eingehalten. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die weiter südlich liegenden Bauflächen treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Die Gemeinde Eurasburg verzichtet entlang der Staatsstraße auf aktive Schallschutzmaßnahmen. Von diesen Maßnahmen würden letztlich die vier straßennahen Gebäude profitieren. Um auch die Obergeschosse wirksam vor Verkehrslärm abzuschirmen, wäre ein Lärmschutzwall oder -wand mit mind. 5-6 m Höhe erforderlich. Für alle Plangebäude liegen jedoch wenigstens zwei unbelastete Fassaden vor. Mit architektonischer Selbsthilfe lassen sich schutzwürdige Räume mittels Grundrissgestaltung an unbelasteten Gebäudeseiten anordnen. Aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten wäre dies nicht verhältnismäßig und wird von der Gemeinde Eurasburg nicht weiterverfolgt.



Gebäudelärkarte – Nachts (IB Kottermair 2023)

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden insbesondere an den parallel zur Augsburger Straße geplanten Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hingegen im gesamten Plangebiet eingehalten. Aufgrund der Abwägung durch die Gemeinde bis zu den

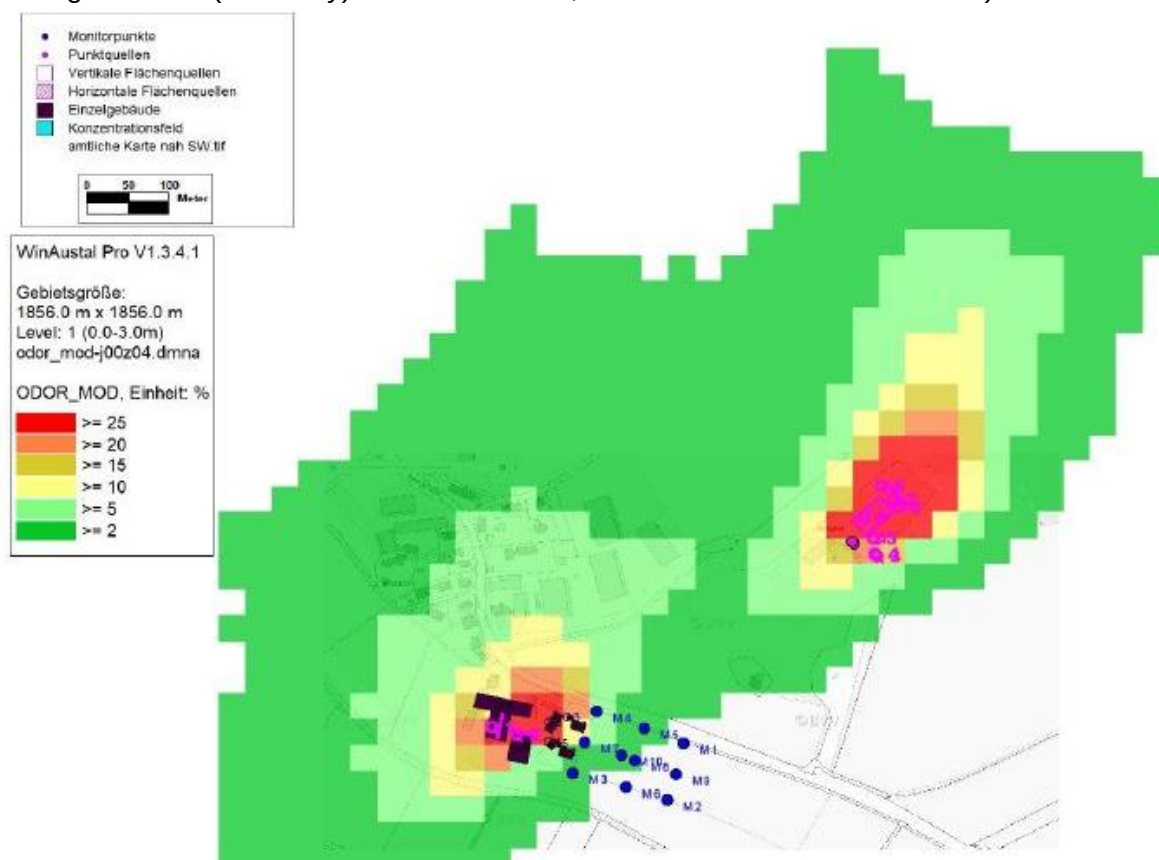
Grenzwerten der 16. BImSchV sind keine besonderen schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Gemäß den in Bayern eingeführten Technischen Baubestimmungen (BayTB, Ausgabe Juni 2022) ist für Gebäuden, bei denen die maßgeblichen Außenlärmpegel von Aufenthaltsräumen in Wohnungen o.ä. ≥ 61 dB(A) beträgt, eigenverantwortlich ein Nachweis der Luftschalldämmung (Schallschutznachweis) gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 anzufertigen. Gleiches gilt bei Büroräumen, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) beträgt. Für Details ist auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung zu verweisen.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Dasing, Kirchstraße 7, 86453 Dasing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Geruch

Im MD 1 des Bebauungsplanes befindet sich eine aktive Hofstelle mit Tierhaltung. Zudem wird nördlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von etwa 350 m eine Biogasanlage mit Güllegrube und Fahrsilos betrieben. Zur Abschätzung der Geruchsbelastung bei Rehrosbach wurde eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung beauftragt (Modern Testing Services (Germany) vom 10.02.2022, Berichtsnummer K1208-22028).

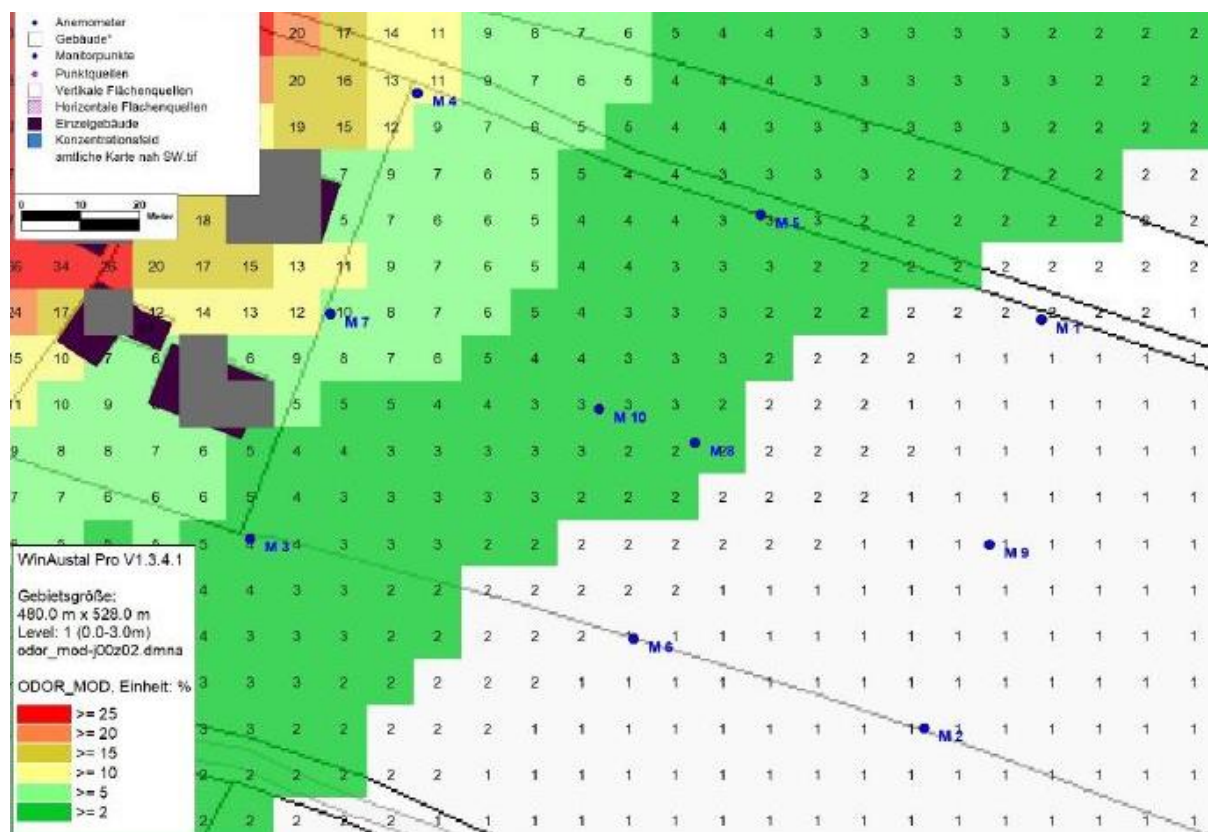


Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit in % mit dem nach der Untersuchung wesentlichen Monitorpunkten (Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 10.02.2022)

Bei der Tierhaltung handelt es sich um eine Hofstelle mit Rindermast. Der Tierbestand wurde mit 140 Rindern berücksichtigt, davon 20 % im Alter von einem halben bis zu einem Jahr und 80 % im Alter von ein bis zwei Jahren.

Die Ausbreitungsberechnung zeigt auf, dass für das neu vorgesehene MD 3 im östlichen Anschluss an die bestehende Bebauung max. 10 % Geruchsimmissionswerte auftreten. Die

Immissionswerte für ein Dorfgebiet von 15 % werden damit deutlich unterschritten und die Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.



Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit in % mit dem nach der Untersuchung wesentlichen Monitorpunkten (Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 10.02.2022, Vergrößerung im Bereich MD 3

An den obigen Monitorpunkten treten jährliche Geruchshäufigkeiten zwischen 0,9 % (M2) und 10,8 % (M4) auf.

Für weitere Details ist auf die beiliegende Immissionsprognose zu verweisen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan knüpft die Gemeinde Eurasburg unmittelbar an die bestehende Bebauung in Rehrosbach südlich der St 2051 an und setzt die dortige Siedlungsstruktur fort. Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 BauNVO als ein **Dorfgebiet** festgesetzt. Mit der umgebenden Nutzung und dem gewachsenen überwiegend landwirtschaftlich und gewerblich geprägten Ortsbereich bieten sich eine Siedlungserweiterung an diesem Standort an.

Der Geltungsbereich teilt sich in MD 1, MD 2 und MD 3.

Mit den unterschiedlichen Nutzungsformen innerhalb des MD 1, MD 2 und MD 3 erfolgt eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO. Dies trägt dazu bei, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand zu sichern als auch der bestehenden und künftigen Wohnnutzung Wohnnutzungen im MD 2 bzw. MD 3 gerecht zu werden.

Im Plangebiet MD 1 liegt der Schwerpunkt bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen. Hier sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Direkt an die Hofstelle grenzen zwei Wohngebäude an. Hier setzt der Bebauungsplan das MD 2 fest. Neben den Wohngebäuden ermöglicht der Bebauungsplan auch Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Das MD 1 und das MD 2 werden als einfacher Bebauungsplan entwickelt.

Das MD 3 dient vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 5 der BauNVO möglichen Nutzungen wie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Ausgeschlossen werden hier – wie auch im MD 2 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten sind im gesamten Gebiet – auch im MD 1 - unzulässig. Die Regelungen dienen dazu, den Charakter der dörflichen Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche innerhalb des MD 3 fest. Innerhalb der Baugrenzen können ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten entstehen. Diese Vorgabe folgt den üblichen Gebäudetypen in Rehrosbach. Die GRZ von 0,35 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke und trägt damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes und einer lockeren Bebauung am künftigen Ortsrand Rechnung. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Größe der vorgesehenen Baugrundstücke orientiert sich an den üblicherweise nachgefragten Flächenzuschnitten nach Einzelhausgrundstücken. Eine dichtere und kompakte Siedlungsstruktur sowie Mehrfamilienhäuser am Siedlungsrand können einerseits die Inanspruchnahmen von Boden verringern, widersprechen andererseits aber der für Rehrosbach vorhandenen dörflichen Prägung.

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus den max. zulässigen Wand- und Firsthöhen. Generell gelten im Gebiet Wandhöhen von 6,80 m und Firsthöhen von 10,0 m als Obergrenze. Damit können vollwertige zweigeschossige Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse entstehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes neigt sich mit etwa 7% nach Süden. Die in der Planzeichnung abgebildete max. zulässige **Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe** orientiert sich an der vorhandenen Topografie sowie an der künftigen Straßenhöhe. Mit diesen Höhen kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Wohngebäude über dem Straßenniveau liegen und die Grundstücke von den Gebäuden weg entwässern können. Je nach Lage des Baugrundstücks ergibt sich ggf. eine abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO für Garagen. Von der nach dem Abstandsflächenrecht der BayBO vorgegebenen mittleren Wandhöhe von 3 m kann somit ggf. abgewichen werden. Nachbarschutzrechtliche Belange sind davon nicht betroffen. Die Belichtung und Durchlüftung der Nachbargrundstücke erfährt mit der ggf. stattfindenden Erhöhung von Garagenwänden an der Grundstücksgrenze keine Beeinträchtigungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftige Veränderungen Rechnung zu tragen.

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die **Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung festgesetzt**. Die Pflicht zur Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im Hinblick auf den Klimawandel. Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche in m² bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Die Bebauung der 13 Baugrundstücke löst für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude einen zusätzlichen Energiebedarf an Strom und Wärme aus. Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs in Rehrosbach geleistet. Die Energieerzeugung erfolgt dezentral am Ort des Bedarfs. Damit reduziert sich die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreiskrisen werden hierdurch reduziert.

Entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches wird auf öffentlichen **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ein neuer Ortsrand entwickelt. Diese Flächen mit einer Breite von bis zu 10 m dienen dem Aufbau von Grünstrukturen und der Einbindung der künftigen Bauflächen in die Umgebung. Hierzu tragen auch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand auf den privaten Baugrundstücken mit bei.

Zusammen mit den Baumstandorten innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird mit den Flächen zum Anpflanzen die Durchgrünung des künftigen Wohngebietes befördert und ein wirksamer Ortsrand ausgebildet.

Durch die nach Süden geneigte Flächen liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den künftigen Gehölzstrukturen, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, lässt sich einer starken Erwärmung entgegenwirken.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird dem Regenwassersammler innerhalb der künftigen Erschließungsstraße abzugeben. Dieser leitet das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem südlich verlaufenden Eisenbach als Vorfluter zu. Der konkrete Standort des RRB wird noch festgelegt.

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.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB

Die gem. § 1a BauGB geforderte Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch die vorrangige Nutzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sind im Ortsteil Rehrosbach begrenzt, bzw. nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt für die qualifizierten Teil eine GRZ von 0,35 fest. Gegenüber der in einem Dorfgebiet möglichen GRZ von 0,6 bleibt die Beanspruchung von Grund und Boden deutlich begrenzt. Die vorgesehene Größe der Baugrundstücke folgt der nachgefragten Grundstücksgröße für Einzelhäuser. Eine verdichtete und kompakte Bebauung mit Mietwohnungen widerspricht der dörflichen Siedlungsstruktur in Rehrosbach und wäre auch im Hinblick auf die vorhandene Topografie am Siedlungsrand ggf. mit nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Rehrosbach ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Damit und durch den rel. kleinen Siedlungskörper sowie der Begrenzung der Versiegelung sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt.



Die angrenzende Talaue des Eisenbaches als Frischluftbahn erfährt durch die Siedlungserweiterung keine Einschränkung, künftige Freiflächen, Gärten und Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Aufgrund der Lage der Neubauflächen am südöstlichen Siedlungsrand ist die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen begrenzt. Mit der zulässigen Erdgeschosshöhe der Gebäude können diese alle über der künftigen Erschließungsstraße errichtet und die Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden.

Weitergehende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund der Lage und der Topografie nicht zu veranlassen.

Die von der Baugebietsausweisung betroffenen Flächen werden als Acker genutzt. Aufgrund der dort vorherrschenden Bewirtschaftung, der unmittelbaren Nähe zur St 2051 sowie der angrenzenden Bebauung kann nach der örtlichen Bestandserhebung von keinem geeigneten Habitat für Bodenbrüter ausgegangen werden. Neben der intensiven Nutzung schränkt die unmittelbare Siedlungsnähe mit den vertikalen Strukturen die Lebensraumpotentiale weiter ein. Gehölzstrukturen sind von der baulichen Entwicklung nicht betroffen. Infolge der Siedlungsausdehnung sind keine Einschränkungen der ökologischen Funktionalität bestehender Lebensstätten und dort vorkommender Arten zu prognostizieren.

Im vorliegenden Fall ist daher von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

Insgesamt ist im Gebiet von keinen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. den Belangen des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

7 GELÄNDEGESTALTUNG

Im Hinblick auf die Hanglage des Gebietes sind Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände wie auch an die neuen Straßenhöhen erforderlich. Die künftige Erschließungsstraße gibt die Höhe entlang des öffentlichen Raumes vor. An den Grundstücksgrenzen ist das anstehende Gelände einzuhalten.

8 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan einschließlich Eingriffsregelung liegt als Anlage bei.

9 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
MD 1 (einfacher Bebauungsplan)	12.055 m ²	45,6 %
MD 2 (einfacher Bebauungsplan)	3.357 m ²	12,7 %
MD 3 (qualifizierter Bebauungsplan) davon 568 m ² Pflanzfläche	6.934 m ²	26,3 %
Verkehrsfläche	2.283 m ²	8,6 %
Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.781 m ²	6,7 %
GESAMTFLÄCHE	26.410 m ²	100 %
Ausgleichsfläche Geltungsbereich 2	1.011 m ²	



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München

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

GEMEINDE EURASBURG 2007-2017: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

INGENIEURGESELLSCHAFT AUGSBURG 2023: Geotechnischer Bericht (Vorabzug) zur Erschließung Baugebiet Rehrosbach bei Eurasburg vom 18.09.2023, Projekt-Nr. 4846

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2023: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rehrosbach-Süd“ im Ortsteil Rehrosbach, Gemeinde Eurasburg, Landkreis Aichach-Friedberg vom 19.01.2023, Auftragsnummer 7830.1 / 2022 – TK

MODERN TESTING SERVICES (Germany) GmbH 2022: Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine geplante Wohnbebauung in Rehrosbach, Gemeinde Eurasburg vom 10.02.2022, Berichtsnummer: K1208-22028