



## TEIL C BEGRÜNDUNG

<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 2018 .....	2
2.2	Regionalplan Augsburg.....	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	2
<b>3</b>	<b>Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets.....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumliche Lage.....	4
3.2	Naturraum.....	4
3.3	Standortkundliche Bodenkarte .....	4
3.4	Potentiell natürliche Vegetation.....	5
3.5	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung .....	5
3.6	Topografie .....	5
<b>4</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Verkehrerschließung .....	5
4.2	Ver- und Entsorgung.....	5
<b>5</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Biotopflächen und artenschutzrechtliche Aspekte.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Literatur / Quellenangaben .....</b>	<b>8</b>



## 1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Reicherstein Nr. 2 "Wallerdorfer Straße" beabsichtigt der Markt Pöttmes eine Außenbereichsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Reicherstein anzuschließen. Mit der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2015 wurde das Flurstück 75/1 westlich der Wallerdorfer Straße zum planungsrechtlichen Innenbereich.

Der Bebauungsplan Reicherstein Nr. 2 „Wallerdorfer Straße“ wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Sinne des § 13b BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche von 10.000 wird im vorliegenden Bebauungsplan bei weitem unterschritten. Die Voraussetzungen des BauGB zur Einbeziehung des Bebauungsplanes in das beschleunigte Verfahren liegen damit vor.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 bildet das Areal westlich der Wallerdorfer Straße als Grünflächen ab.

## 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

#### 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.

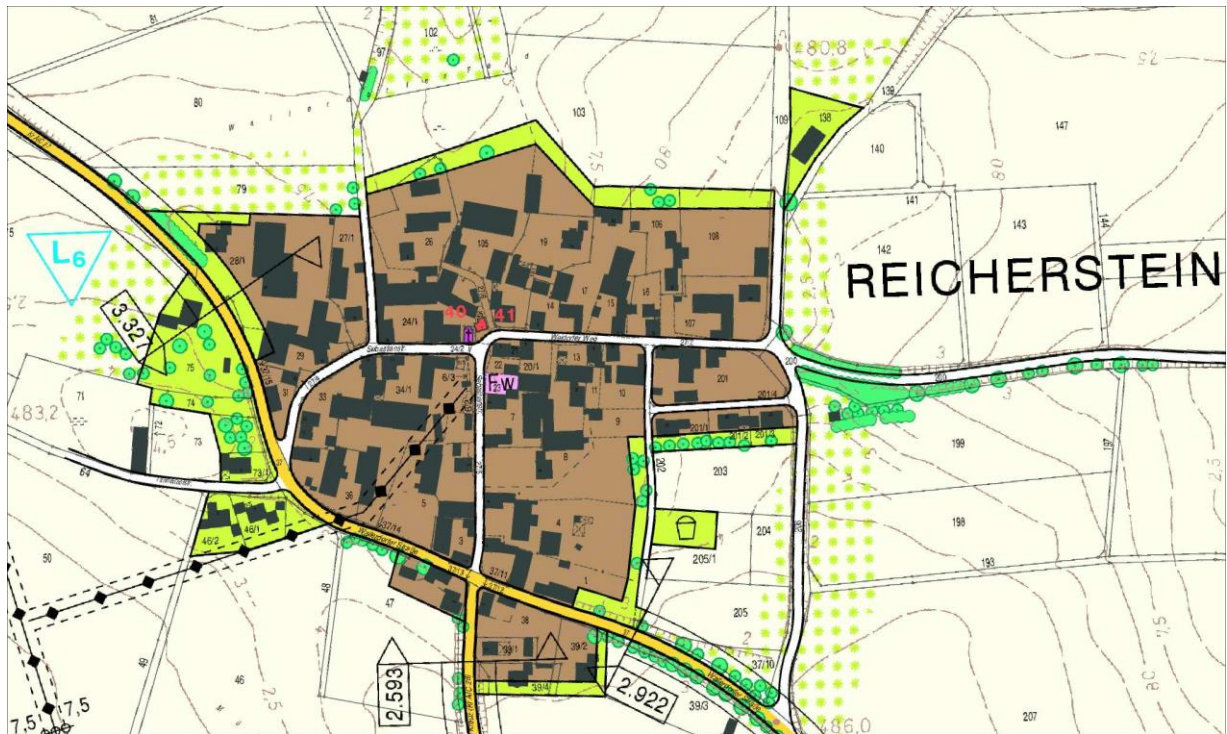
#### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

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.

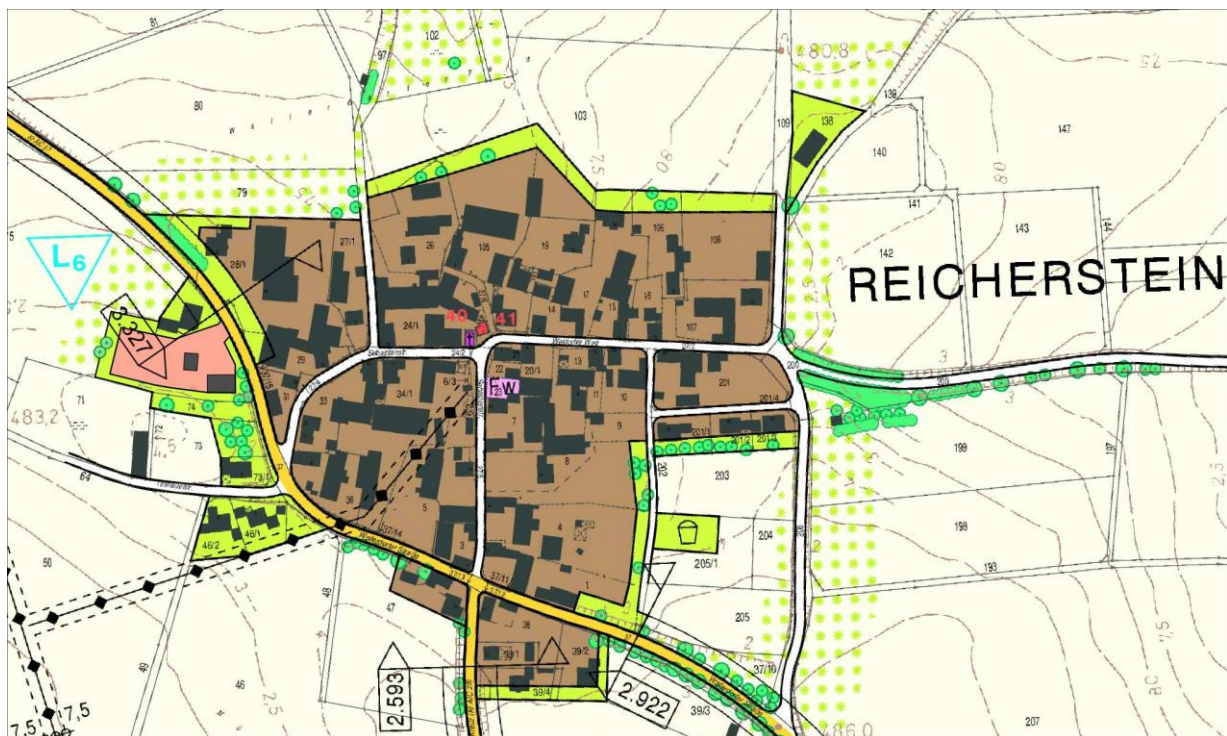
### 2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pöttmes bildet das Areal westlich der Wallerdorfer Straße als Grünflächen ab. Östlich der Straße folgen gemischte Bauflächen. An die

Grünflächen schließen landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild an.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Reicherstein



berichtigter Flächennutzungsplan, mit Darstellung der Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 2 einschl. der Baufläche aus der Einbeziehungsatzung von 2015

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 bildet die

aus dem Bebauungsplan hervorgehende Nutzung einschl. den Flächen aus der Einbeziehungs-  
satzung von 2015 ab.

### 3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

#### 3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet ist am westlichen Ortsrand des Ortsteil Reicherstein an der Wallerdorfer Straße situiert. Der Ort befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet.



Luftbildübersicht

#### 3.2 Naturraum

Der Ortsteil Reicherstein liegt im Naturraum 064 - Donau-Iller-Lech-Platten - im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe (naturräumliche Untereinheit 048 nach ABSP).

#### 3.3 Standortkundliche Bodenkarte

Nach der Übersichtsbodenkarte (BIS Bayern) stehen im Gebiet Parabraunerden und Braunerden aus Lößlehm an. Es handelt sich um tiefgründige Lehm Böden mit einem mittlerem Filter- und Durchlässigkeitsvermögen. Der ökologische Feuchtegrad der Böden wird als frisch angegeben.



### 3.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Planungsgebiet nach SEIBERT (1968) folgende Einheit:

#### Waldmeister-Tannen-Buchenwald (*Asperulo Fagetum*)

In der Baumschicht:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißtanne (*Abies alba*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Fichte (*Picea abies*).

In der Strauchschicht:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Die potentiell natürliche Vegetation kennzeichnet diejenige Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen auf einem bestimmten Standort als Schlussgesellschaft einstellen würde, wenn sämtliche Eingriffe des Menschen beendet würden. Die Kenntnis über ihre Zusammensetzung erleichtert die Bewertung und Planung von Gehölzstrukturen.

### 3.5 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Bebauungsplan schließt direkt an die bestehende Bebauung auf Fl-Nr. 75/1 an. Neben Garten- und Grünflächen erstreckt sich der Umgriff des Bebauungsplanes auf Wiesen- und Ackerflächen. Nach der derzeitigen Lage sind weder für die Erschließung noch auf der vorgesehenen Baufläche Gehölze oder sonstige Biotopstrukturen betroffen. Grünordnerische Festsetzungen aus der Einbeziehungssatzung von 2015 sind noch nicht umgesetzt; zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume nicht mehr vorhanden.

### 3.6 Topografie

Die für den Bebauungsplan definierte Teilfläche des Flurstück-Nr. 75 neigt sich mit etwa 3% von Süden zur nach Norden verlaufenden Kreisstraße.

## 4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Wallerdorfer Straße (Kreisstraße AIC 27) her. Von dort aus stellt eine private Verkehrsfläche die Zufahrten zu Wohngebäuden sicher.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe. Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, erfolgt die Aufstellung von Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück und im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.



## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** definiert. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe möglich. Die unter Abs. 3 des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder nicht störendes Gewerbe) werden aber ausgeschlossen. Dies folgt den Vorgaben des § 13b BauGB.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für haupt- und Nebengebäude fest. Innerhalb der Baugrenzen können ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten entstehen. Diese Vorgabe folgt der angrenzenden baulichen Nutzung.

Die **GRZ** beträgt 0,25, begrenzt die Versiegelung und folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die **Höhe der Gebäude** orientiert sich an der Bestandbebauung. Mit der maximal zulässigen Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses von 484 m ü NN und der zulässigen Firsthöhe von 492,5 m ü NN sind Gebäudehöhen von 8,5 m zu erwarten.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Wallerdorfer Straße her mit einer ca. 40 m langen privaten Stichstraße.

Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2015 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baufläche liegen insbesondere nach Westen hin nicht vor. Von diesen Flächen werden für den vorliegenden Bebauungsplan ca. 100 m<sup>2</sup> für die Erschließung mit der privaten Verkehrsfläche benötigt.

Der Bebauungsplan greift die verbleibenden Eingrünungsflächen auf und setzt diese nach Süden, Westen und Norden hin. Entlang des westlichen und nördlichen Geltungsbereiches beträgt die Breite der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** 10 m. Diese bilden im Gebiet den künftigen Ortsrand aus. Insgesamt umfassen diese Eingrünungsflächen damit ca. 40 % des gesamten Geltungsbereiches, minimieren die entsendenden Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich und kompensieren wegfallende Gehölzflächen. Die Umsetzung ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages aufzuzeigen.

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 Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den vorhandenen und künftigen Gehölzstrukturen, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer starken Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich schaffen die Grünflächen Pufferbereiche für künftig möglicherweise auftretende Starkregen, verbunden mit dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser. Innerhalb dieser Flächen können Maßnahmen (Mulden-Wall Kombinationen) umgesetzt werden, die das Eindringen von Oberflächenwasser in Baugrundstücke erschweren und eine geordnete und schadlose Ableitung ermöglichen.

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

Der Ortsteil Reicherstein weist im Wesentlichen eine kompakte und geschlossene Siedlungsstruktur auf. Baulücken liegen praktisch nicht vor. Ggf. für eine Nachverdichtung geeignete



Flächen sind Teil aktiver bzw. ehem. landwirtschaftlicher Hofstellen. In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich derzeit so gut wie keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Mit der Lage des Gebiets, der rel. geringeren Grundflächenzahl, der an die Umgebung angepassten Höhenentwicklung sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

## **7 BIOTOPFLÄCHEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen aufgrund der vorhandenen baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutenden Lebensstätten vor. Infolge der geringfügigen Siedlungsausdehnung sind keine Einschränkungen für den Arten- und Biotopschutz bzw. für Tierarten bestandsgefährdende Veränderungen infolge der künftigen baulichen Nutzung gegeben.

Mit der Ausdehnung der Bauflächen ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

## **8 UMWELTPRÜFUNG**

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Bereichen von Reicherstein erfolgt im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13 Abs. 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.

## **9 FLÄCHENSTATISTIK**

Nutzung		
Wohnbaufläche	1.306 m <sup>2</sup>	50,5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.037 m <sup>2</sup>	40,1 %
private Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	244 m <sup>2</sup>	9,4 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>2.587 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



---

**10 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) <http://www.bis.bayern.de>

BAYSTMWI (Bayerische Staatsministerien für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2018: Landesentwicklungsprogramm, München

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

SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen.

MARKT PÖTTMES (2005): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan