



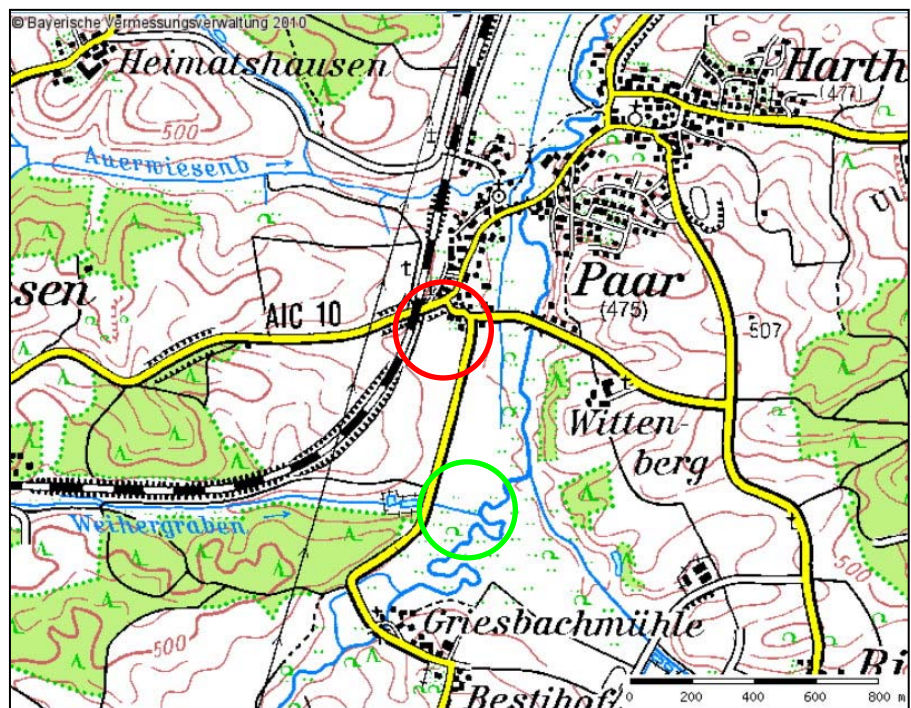
Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 Paar

der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Bahnstrecke
Hochzoll – Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges
im Stadtteil Paar.

Teil C Begründung

Stand: 10.05.2012
revidiert: 19.09.2013



Bebauungsplanung:
Baureferat Friedberg
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Grünordnungsplanung:
Dipl. Ing. Angelika Lai
LandschaftsArchitektin BDLA
Am Schneidacker 34
86316 Friedberg

Begründung

zum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 für das Gebiet östlich der Bahnstrecke Hochzoll – Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges im Stadtteil Paar

1. Planungsablauf

Aufplanungsüberlegungen für das Gelände gehen bereits bis auf das Jahr 1980 zurück. Dadurch, dass hier eine landwirtschaftliche Ackerfläche in fünf hintereinander liegende Grundstücke an fünf verschiedene Eigentümer aufgeteilt werden konnte, sind die Bebauungswünsche immer am Leben erhalten worden und fanden schließlich mit der Darstellung als Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan 1989 Berücksichtigung.

Die im FNP 89 dargestellte Fläche war aber zu klein für eine Bebauung und eine Ortsrandeingrünung im Süden. In den Jahren 1992 bis 1994 wurden vom damaligen Stadtbauamt verschiedene Bebauungsvarianten erarbeitet, die aber nicht zur Erweiterung der im FNP 89 dargestellten Siedlungsfläche führten. Es fehlte wohl auch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, sich auf die Drittel-Lösung einzulassen.

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Erweiterung der Siedlungsfläche nach Süden beschlossen, um auch einen grünen Ortsrandabschluss schaffen zu können. Zusätzlich wurde die Fläche als Wohnbaufläche umgewidmet. Seit 18.7.2006 ist diese Darstellung rechtsverbindlich.

Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Erwerb eines Drittels der Flächen konnten im Jahr 2009 zum Abschluss gebracht werden. Der Umgriffsbereich des Bebauungsplans wurde erweitert und in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Lai aus Stätzling wird nun der Bebauungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 948; 948/3; 948/4 und den anliegenden Straßenbereich des Griesmühlweges Flur-Nr. 945/2 sowie die sechs Grundstücke Flurnummer 948/10 bis 948/15 der Gemarkung Paar mit einer Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der seit 18. 07. 2006 rechtswirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Ziele der Planung

Es sollen Grundstücke für eine lockere Einzelhaus beziehungsweise Doppelhausbebauung gebildet werden. Das Gebiet wird vom Griesmühlweg also von Osten aus sozusagen in der Mitte erschlossen, so dass nördlich und südlich der Erschließungsstraße etwa gleich tiefe Grundstücke entstehen. Ein Wendekreis im Westen des Gebietes erhält einen Stich nach Norden, der später an die Wittenberger Straße angebunden werden kann.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Umgebungsbebauung liegt bei über 800 m². Der im Baugesetzbuch verlangte sparsame Umgang mit Grund und Boden verlangt durchschnittlich kleinere Grundstücke. Die Grundstücke für freistehende Einzelhaus – Bebauung sollten im Idealfall auch eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften zulassen.

Als Maß für die Bebaubarkeit des Einzelgrundstücks wird die maximal überbaubare Grundfläche gewählt, die mit einem Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen überbaut werden darf.

Es sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig; ausschließlich als traufständig zur Straße liegende E+D - Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

(Dachform Satteldach Firsthöhe max. 8,00 m über OKFF EG)

Die Ortsrandeingrünung mit den durchschimmernden roten Dachflächen und dem hellen Putz steht zeichenhaft für die traditionelle Einbindung eines Dorfes in die Landschaft. Wegen der Ortsrandeingrünung ist das Gebiet selbst nicht so stark durchgrünt; so dass nur drei Bäume im öffentlichen Straßengrund festgesetzt werden.

Der Nachweis der durch die jeweiligen zugelassenen Nutzungen auf den Grundstücken erforderlich werdenden Stellplätze hat vollständig auf den Grundstücken selbst zu erfolgen; Die Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

5. Textliche Festsetzungen

Gebietscharakter

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 90 festgesetzt, wobei zur Wahrung der umgebenden Bebauungs - und Nutzungsstruktur die nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 allgemein zulässigen und die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Um entsprechend der Umgebung eine maßvolle Wohnbebauung umzusetzen, wird eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 für den Hauptbaukörper festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist anwendbar.

Diese Festsetzung erfolgt, um den Charakter des Wohnens im Grünen zu erhalten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,6 betragen, wobei abweichend von § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 90 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss – E+D Gebäude –, als Höchstgrenze den Wert von 3,60 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten

Standgiebel und Quergiebel müssen reguliert werden, um das Erscheinungsbild der prägenden Bebauung zu sichern bzw. im Bebauungsplanbereich fortzuführen. Im übrigen gilt die "Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg" (Gaubensatzung) in der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung.

6. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hochzoll - Ingolstadt und die Kreisstraße AIC 10.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse können dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet östlich der Bahnlinie Hochzoll - Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges im Stadtteil Paar" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA11-068-G01.doc" vom 30.05.2011 " entnommen werden.

Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden wird. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Diese Werte werden hier eingehalten.

Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hochzoll - Ingolstadt und die Kreisstraße AIC 10.

Die aktuell vorliegenden Verkehrszahlen der Kreisstraße aus dem Jahr 2010 verzeichnen ein Fahrzeugaufkommen von 4017 Fahrzeugen, was gegenüber der Messung aus 2005 mit 2317 Fahrzeugen nahezu eine Verdopplung darstellen

würde. Im Messprotokoll 2010 wurde jedoch darauf hingewiesen, dass während der Messphase die Ortsdurchfahrt der B300 in Friedberg wegen der Erneuerung des Straßenbelags gesperrt war. Bei der Kreisstraße handelte es sich zwar nicht um die offizielle Umleitungsstrecke, doch verlagerte sich offenbar zahlreicher Umleitungsverkehr auf diese Straße. Eine Kontrollmessung im März 2012 durch die Stadt Friedberg ergab nämlich nur ein Fahrzeugaufkommen von 2063 Fahrzeugen. Für die Beurteilung des Gebiets wird deshalb auf die offiziellen Verkehrszahlen von 2005 zurückgegriffen.

Für den Schienenverkehr dienen die Zugdaten der Deutschen Bahn, Stand 06.09.2010.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden nachts an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten. Somit wird die für ein allgemeines Wohngebiet übliche Erwartungshaltung an diesen Gebäuden nicht eingehalten. An den übrigen Wohngebäuden wird die Erwartungshaltung erfüllt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist. Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Baufenster vorgenommen.

Tagsüber werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet an den geplanten Wohngebäuden eingehalten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über den Griesmühlweg. Es werden keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Der planbedingte Fahrverkehr kann somit als zumutbar angesehen werden.

Umsetzung im Verfahren

Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nur in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Aus diesem Grund wird für die Wohngebäude 1, 2, 7 und 8 ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – verlangt. Gleichzeitig wird die Stadt Friedberg für diese Bauvorhaben stets das Baugenehmigungsverfahren für erforderlich erklären, damit eine Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgen kann.

7. Grünordnung

7.1 Allgemeine Ziele der Grünordnung

Die Festsetzung der Anpflanzungen im Baugebiet soll der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen dienen.

Zur guten Eingrünung des Baugebietes und als Puffer gegenüber der Bahn sind im westlichen und südlichen Randbereich Baum- und Strauchpflanzungen vorgeschrieben. Zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung besteht die Ortsrandeingrünung aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen. Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen dienen der zusätzlichen Durchgrünung des Baugebietes.

7.2 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende Oberboden diene jahrelang der Landwirtschaft und bietet daher optimale Voraussetzungen für das Gedeihen von Pflanzen. Er ist vor Baubeginn an einer geschützten Stelle in Mieten zu lagern und mit Gründüngungspflanzen z.B. Phacelia anzusäen. Dadurch wird Unkrautbewuchs verhindert und die Bodenstruktur und -qualität erhalten.

7.3 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Die Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken soll zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen. Als Baumstandort wird die Nähe zur Erschließungsstraße empfohlen, um den Straßenraum wirksam einzugrünen. Damit der Gestaltungsfreiraum der Eigentümer nicht zu stark eingeschränkt wird, werden im Bebauungsplan keine näheren Vorgaben zum Pflanzort gemacht.

7.4 Öffentliches Grün

Neben einzelnen Baumpflanzungen im Straßenraum (Verkehrsbegleitgrün) werden im Westen parallel zum Bahndamm weiträumige Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen vorgesehen. Im Süden soll das Landschaftsbild durch die Ortsrandeingrünung aufgewertet werden. Neben heimischen Bäumen und Sträuchern werden daher auch Obstbäume wie Apfel, Kirsche und Walnuss gepflanzt, die das dörfliche Erscheinungsbild prägen.

7.5 Pflanzmaßnahmen und Auswahlliste

Die Gehölzliste orientiert sich an heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten und bietet eine breite Auswahl von bewährten Arten. Die Vorgaben zur Mindestqualität sollen dazu beitragen, dass ein schneller Anwacherfolg eintritt und das Begrünungsziel erreicht wird.

Der übliche Pflanzzeitpunkt für Laubgehölze ist im Winterhalbjahr bei frostfreier Witterung, wobei der Herbst und das zeitige Frühjahr den besten Anwacherfolg bringen.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**8.1 Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Fachplanungen**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb sind gem. § 18 BNatSchG die Vorschriften der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung anzuwenden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg in der Fassung vom 18.07.2006 stellt im Planungsbereich Wohnbauflächen dar mit einer breiten Ortsrandeingrünung im Süden und einer schmäleren Eingrünung im Westen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Aichach - Friedberg widmet dem Naturraum Paartal eine umfangreiche Bestandsaufnahme mit den Schwerpunkten Gewässer- und Feuchtgebietsbiotope. Wegen des Vorkommens überregional bedeutsamer flächiger ABSP-Objekte (z.B. B 1049 Paar von Griesbachmühle bis nördlich Dasing) konzentrieren sich die naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen auf die Förderung und Entwicklung des Paarverlaufs als bayernweit bedeutsamer Biotopverbund.

Für den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der nicht im feuchten Auenbereich liegt, werden allgemeine Ziele zur Förderung und Schaffung der Artenvielfalt formuliert.

- Erhöhung der Strukturvielfalt in ausgeräumten, intensiv genutzten Gebieten
- Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Ranken, artenreiche Wiesen

Natura 2000

Unter diesem Begriff sind die europarechtlichen Schutzgebiete, wie die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) zusammengefasst. Das gesamte Paartal wurde unter diesen europaweiten Schutzgebietsstatus gestellt.

8.2 Umliegende Nutzungen, Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich des Stadtteils Paar, der überwiegend dörflich geprägt ist. Im Westen wird das geplante Baugebiet von einem Weg begrenzt, der am Fuß der Bahnlinie Hochzoll – Ingolstadt entlangführt. Im Norden schließen noch unbebaute Flächen und lockere Bebauung an. Im Osten bildet der Griesmühlweg die Grenze. Von dort öffnet sich die weite naturnahe Auenlandschaft der Paar, die von Entwässerungsgräben durchzogen wird. Im Süden des geplanten Baugebietes schließen Ackerflächen an, die weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Das Planungsgelände wird landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt. Es fällt sanft von Westen nach Osten ab in Richtung Paarlauf. Feldgehölze (Eiche, Vogelkirsche, Linde, Walnuss, Hasel, Traubenkirsche) und Obstbäume befinden sich ca. 130 m weiter südlich auf einem erhöht liegenden Gartengrundstück. Der Bahndamm ist lediglich mit Grasbewuchs und wenigen Gehölzen bestanden.

Die ausführliche Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten, die Einflüsse der menschlichen Nutzung und die Auswirkungen werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt.

8.3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Laut BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Nach dem BNatSchG bedeuten Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sofern die Eingriffe die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewertung, wie erheblich der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist, wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003) herausgegeben. Anhand des dort entwickelten Schemas werden nachfolgend die sogenannten Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt mit den Kategorien „geringe“, „mittlere“ oder „hohe Bedeutung“ bewertet.

Schutzgut	Bestand und Nutzung im Planungsgebiet	Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Arten und Biotope	Durch Landwirtschaft stark anthropogen geprägt; keine schutzwürdigen Biotope	gering
Boden	Stark anthropogen geprägt	mittel
Wasser	Keine feuchten Auenstandorte betroffen	gering
Geländeklima	Der Bahndamm schützt vor Westwinden	gering
Landschaftsbild	Offener Siedlungsrand ohne Ortsrandeingrünung	gering

Daraus folgt, dass das Planungsgebiet in die Kategorie I = geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft wird.

8.4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

8.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Planungsgebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durchgeführt:

- Der Oberboden wird vor Baubeginn abgeschoben und zur Wiederverwendung gelagert.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken bieten neuen Lebensraum für die Vogelwelt, Insekten und Kleintiere.
- Die Festsetzung von ca. 2.770 qm Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie zur Ortsrandeingrünung.

8.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen lediglich der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Damit wird aber noch kein Ausgleich für den unwiederbringlichen Verlust durch Überbauung und Versiegelung erreicht. Daher sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch Bereitstellung von Ausgleichsflächen erbracht werden.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003) und der dort veröffentlichten Matrix.

Aufgrund der großflächigen und vielfältigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der niedrige Kompensationsfaktor von 0,25 verwendet.

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Bewertung der Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Berechnung des Ausgleichsbedarf
Kategorie I, = Gebiet mit geringer Bedeutung, da intensiv landwirtschaftlich genutzt	Typ B = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ= $\leq$ 0,35	0,2 – 0,5	Verwendeter Faktor hier: 0,25 8.273 qm Eingriff x 0,25 = 2.068 qm Ausgleichsbedarf

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche von 2.068 qm benötigt.

8.5 Ausgleichsflächen und Maßnahmen (siehe Planteil Ausgleichsflächen)

8.5.1 Beschreibung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Baugebietes auf Flur-Nr. 1082 nördlich der Griesbachmühle an der Paar. Das langgestreckte Flurstück hat eine Fläche von 2.574 qm. Es handelt sich bei dieser Fläche bereits um ökologisch wertvolle Bereiche und damit um geringere Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung, wie es die Eingriffs- /Ausgleichsregelung fordert. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der ermittelte Ausgleichsbedarf von 2.068 qm trotz der geringen Aufwertungsmöglichkeiten durch die 2.574 qm große Fläche voll kompensiert.

Auf dem Grundstück verläuft im Abstand von 0,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Straße eine Sammel-Abwasserdruckleitung der Stadtwerke Friedberg. Bei Arbeiten am Grundstück und bei der Art der Bepflanzung sind die bestehende Leitung zu berücksichtigen und ein entsprechender Schutzstreifen von 3 Metern zu beachten. Die Stadtwerke Friedberg sind vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zu informieren.

8.5.2 Entwicklungskonzept – Ausgleichsfläche

Mit der Aufweitung des Entwässerungsgrabens sollen stehende Kleingewässer und wechselfeuchte Flächen entstehen, die besonders für Amphibien und Libellen geeignete Lebensräume darstellen. Die Feuchtwiese soll mit zertifiziertem Regio-Saatgut mit einem hohen Anteil an Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)

eingesät werden. Diese Pflanze ist für das Vorkommen des selten gewordenen Schmetterlings Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling existentiell notwendig. Der seltene Tagfalter wurde zwischen Griesbachmühle und Dasing nachgewiesen. Die Aussaat des Großen Wiesenknopfs soll die Fortpflanzung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings garantieren, da die Eiablage ausschließlich auf der Blüte dieser Pflanze erfolgt und die jungen Raupen sich von ihr ernähren.

8.5.3 Pflegemaßnahmen - Ausgleichsfläche

Die Feuchtwiese ist früh zu mähen, d.h. die erste Mahd muss spätestens bis Ende Mai durchgeführt werden. Nur so kann der Fortpflanzungserfolg des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings gewährleistet werden, da ab Mitte Juni die Eiablage auf der Blüte des Großen Wiesenknopfes erfolgt.

Die Feuchtwiese ist so zu mähen, dass jeweils 10% der Fläche als Brachestreifen stehen bleibt. Diese Brachestreifen sind jährlich so zu variieren, dass jeweils unterschiedliche Flächen gemäht werden bzw. brachliegen.

9. Erschließung

Straßenerschließung

Um die Fläche in durchschnittlich große bebaubare Grundstücke aufzuteilen, ist es erforderlich, eine Erschließungsstraße mit einem Wendekreis ins Grundstück zu führen, die im Osten an die Straße Griesmühlweg anschließt und die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Grundwasser

Es ist mit zum Teil hohem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Adelburggruppe sichergestellt.

Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt, der bis zur Südgrenze des Gebäudes Griesmühlweg 10 verlegt ist. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Friedberg.

Unverschmutztes Regenwasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes nicht versickert werden und muss in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadtwerke Friedberg eingeleitet werden. Ggf. sind dabei auf den einzelnen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltemaßnahmen vorzusehen. Nähere Details hierzu müssen noch abschließend untersucht werden.

Der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken ist möglichst gering zu halten. Die zu befestigenden Bereiche der Zufahrten und Zuwegungen sind so zu gestalten, dass von dort möglichst wenig unverschmutztes Niederschlagswasser in die

Kanalisation eingeleitet werden muss. Als Befestigungsmaterialien eignen sich z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, großfugiges Pflaster oder Rasenfugensteine; die Materialauswahl ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsantrag ausreichend darzustellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet wird durch die Lechwerke Augsburg sichergestellt. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Lechwerke angeschlossen. Das Aufstellen der erforderlichen Verteilerschränke ist innerhalb privater Baugrundstücke zu dulden.

Eine eventuell erforderliche neue Trafostation kann im Bereich der geplanten Gemeinschaftsfläche errichtet werden und ist gegebenenfalls durch Dienstbarkeit zu sichern.

Bestehender Strommast

Der im geplanten Einmündungsbereich der Erschließungsstraße bestehende LEW-Mast kann aus dem Gebiet hinaus verlegt werden.

Telefon

Für die Versorgung der Gebäude mit Telefon muss wegen gestalterischer Standards eine Erdverkabelung vorgesehen werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung 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.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Aichach-Friedberg sichergestellt.

Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und gegebenenfalls Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs.6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach- Friedberg).

10. Bahnlinie

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

11. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel.: 08251-92-160 unverzüglich anzuzeigen.

12. Landwirtschaftliche Emissionen

Von den im Süden angrenzenden langfristig landwirtschaftlich genutzten Grundstücken können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen ausgehen, die hinzunehmen sind.

13. Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Stadt Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Stadt Friedberg die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Friedberg, den 19.09.2013

H a u p t
Baureferent