



Stadt Friedberg

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I
für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in
Verlängerung der Beilinger Straße**

Teil B: Begründung

Fassung vom 15.10.2013

DIPL.-ING. WOLFGANG STARK
Architekt Stadtplaner
Äußere Einfahrt 6
86720 Nördlingen

DIPL.-ING. ANGELIKA LAI
Landschaftsarchitektin BDLA
Am Schneidacker 34, 86316 Friedberg
Telefon: 0821 / 27975-0

1 ANLASS DER PLANUNG

Im Stadtteil Stätzling soll das Baugebiet am östlichen Ortsrand als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO aufgeplant werden. Das geplante Wohngebiet bringt ein moderates Wachstum des Stadtteils Stätzling und sichert den Bestand der guten Infrastruktur auf dem Sektor Kinderbetreuung und Schulwesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg von 2006 als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach planerischen Vorüberlegungen im Jahr 2004 wurde am 10.04.2008 der Geltungsbereich im Stadtrat beschlossen und am 29.10.2008 ein erstes Entwurfskonzept im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anschließend durch Planaushang und einer Informationsveranstaltung.

Es folgten Erörterungen mit Grundstückseigentümern, sowie Bodenuntersuchungen und Kanalnetzberechnungen. Am 12.07.2012 wurde der Planungs- und Umweltausschuss über die Ergebnisse der Berechnungen zum Fassungsvermögen eines Retentionsbeckens für Oberflächenwasser informiert.

Aufbauend auf diesen Grundlagen wurde am 16.10.2012 das überarbeitete Planungskonzept dem Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und beschlossen, auf dieser Basis den Vorentwurf auszuarbeiten.

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg ist das Planungsgebiet als „geplante Wohnbaufläche W St 2: Stätzling Ost“ dargestellt.

Der Bebauungsplan des Wohngebietes „Stätzling-Ost“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung östlich des vorhandenen Baugebietes in Verlängerung der Beilinger Straße dar. Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute.

Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände größtenteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein,

2 LAGE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt in Stätzling in günstiger Lage zur Schulinfrastruktur, Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das zu bebauende Gelände fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 150 m um 10 m ab (508 NN bis 498 NN). Von der Senke in der Verlängerung steigt das Gelände dann wieder ca. 100 m weit bis auf 506 NN nach Norden. Es dient bislang als reine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Acker- und Grünlandflächen ohne Gehölzaufwuchs. Die Südgrenze des Baugebiets bildet ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg, der wegen seiner Kuppenlage ein beliebter Spazierweg ist. Der landwirtschaftliche Weg in der Senke dient lediglich als Zufahrt für die Acker- bzw. Grünlandflächen.



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Das Wohngebiet Stätzling-Ost ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friedberg als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit aus ihm entwickelt.

4 PLANUNG

4.1 STRASSENERSCHLIESSUNG

Bei Planungsbeginn wurde bereits das Verkehrsplanungsbüro Reinhard Hyna, zur optimierten Erschließung des Baugebiets beteiligt.

Die Erschließung soll in ihrem Umfang an Straßen und deren Ausbildung minimiert werden, um den öffentlichen Raum möglichst zu optimieren, damit Kosten zu sparen und automatisch die Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs zu reduzieren. Gleichzeitig können die Grundstücke größer werden.

Das Baugebiet wird nun von Westen über die vorhandene Beilinger und Bürgermeister-Ebner-Straße erschlossen.

Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine Schleifenstraße, die befahrbare Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m. Die gesamte innere Erschließung soll als Tempo 30 –Zone ausgewiesen werden.

Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der geforderten Anzahl (s. Satzung) auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4.2 FUSS- UND RADWEGEERSCHLIESSUNG

Unabhängig vom Straßennetz wurden in Nord-Süd-Richtung separate Fuß- und Radwege geplant, die aus der Rahmenplanung entwickelt zusammen mit den Feldwegen ein optimiertes Fuß- und Radwegenetz darstellen.

In den Wohnbereichen gibt es einen gesonderten Gehweg.

5 BEBAUUNG

Dem Wunsch der Stadt und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet freie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Mit der Staffelung der baulichen Dichte von dichter bebauten Bereichen in der Mitte, zu den aufgelockerten Bereichen nach Osten entsteht eine differenzierte Struktur. Der Eingangsbereich und die Haupteinfahrtsstraße werden mit dichter Bebauung betont und klar strukturiert.

Das Wohngebiet öffnet sich nach Osten, zu der Grün- und Freifläche hin deutlich. In Verbindung mit der notwendigen Auffangung und Rückhaltung des Oberflächenwassers bei starken Niederschlagsereignissen wurde versucht, das Baugebiet zu gliedern und eine visuell deutlich erlebbare Freifläche zu schaffen, die zudem die Anforderungen an die sich aus der Topografie eingebracht Problematik der Entwässerung löst.

Zu den Straßenräumen hin wird südlich der Haupteinfahrtsstraße eine Hausseite durch Baulinien festgelegt. Dies ist städtebaulich notwendig, um sicherstellen zu können, dass der öffentliche Raum erstens eindeutig durch Baukanten definiert wird, zweitens eine monotone Häuserstellung ausgeschlossen werden kann.

Eine zweite städtebaulich ordnende Festsetzung ist die Firstrichtung bei Gebäuden mit geeigneten Dächern. Durch den Wechsel von Giebel- und traufseitigen Gebäuden wird unabhängig von der individuellen Architektur und Gestaltung der Gebäude eine Ortsbildqualität sichergestellt.

Die dritte städtebaulich ordnende Festsetzung ist die Definition der Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe.

Die Garagenstandorte sind zur besseren Ausnutzung der Grundstücke mit Baugrenzen definiert.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Stadt behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Mit diesem Baugebiet wird versucht, den öffentlichen Raum eindeutig zu definieren, bezüglich der baulichen Dichte weist der Entwurf eine hohe Flexibilität aus.

5.1 HOMOGENITÄT

Um der gestalterischen Freiheit der Planer einen möglichst großen Spielraum zu lassen, werden im Bebauungsplan im Binnenbereich nur eingeschränkt Dachformen festgesetzt. Weder Dachneigungen, Materialien noch Farbgebung werden vorgeschrieben.

Aus diesem Grund sind anderweitige Ordnungskriterien, nämlich die des öffentlichen Raumes notwendig, die die architektonische Ausformung nur wenig beeinträchtigen, bei denen es deshalb aber umso wichtiger ist, dass sie eingehalten werden.

Deshalb wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, die für jedes Grundstück einzeln von der jeweiligen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens aus berechnet wird.

Eine einheitliche Gebäudehöhe ist erfahrungsgemäß ein städtebaulich wirksames Mittel, selbst unterschiedlichsten Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur zu verleihen.

Mauern oder Sprünge zwischen Nachbargrundstücken sind nicht gestattet, sofern sie dem vorgegebenen Geländeverlauf nicht entsprechen.

Um diesen, in der Fernwirkung markanten strukturellen Ordnungseffekt auch im Straßenraum zu erzielen, ist die Baulinie der Grundstücke von großer Bedeutung, die Gebäudeausrichtung einheitlich zu wählen und die zur Straße orientierten Häuser im selben Grenzabstand von der Straße zu halten.

Wenn diese Festsetzungen eingehalten werden, die lediglich die Randbereiche der individuellen Gestaltung tangieren, wird zum einen gewährleistet, dass der Straßenraum die notwendige Einheitlichkeit und Unverwechselbarkeit erhält und zum anderen sind den Bauherren innerhalb ihrer Grundstücke wenig gestalterische Grenzen gesetzt. Dieser Zielsetzung dient auch, dass die Vorgartenbereiche in der nördlichen und westlichen Straßenbebauung ohne Zäune auszubilden sind.

6 ZIELE DER GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

6.1 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

6.1.1 ÖFFENTLICHES GRÜN

Der Grünordnungsplan wurde zusammen mit dem Bebauungsplan entwickelt. Das öffentliche Grün hat seine gestalterischen Schwerpunkte in zwei dominanten Baumreihen, die in Ost-West Richtung verlaufen. Die nördliche Baumreihe rahmt die Retentionsfläche ein, die südlichewertet den bereits vorhandenen Weg auf.

Die Retentionsfläche, die der Rückhaltung von Oberflächenwasser der benachbarten Landwirtschaftsflächen dient, ist Teil der öffentlichen Grünfläche und dient gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe Kapitel Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) .

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen nur vereinzelt vorgesehen. So markieren Großbäume die Erschließungsstraße am Übergang zum Neubaugebiet. Weitere Straßenbäume sind in Kurvenbereichen angeordnet.

Zur Eingrünung des Baugebietes gegenüber der Landwirtschaft sind am nördlichen und östlichen Ortsrand punktuelle Baum- und Strauchhecken so festgesetzt, dass sie parallel zu den geplanten Garagen angeordnet sind und die Wohngebäude dadurch nicht beschattet werden.

Ein eigener **Kinderspielplatz** für das Neubaugebiet wurde nicht ausgewiesen, da der nächste Spielplatz in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m am Sedelfeldberg liegt.

6.1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Festsetzungen für die privaten Grünflächen wie Pflanzgebote für Laubbäume und Vorgaben für die Ortsrandeingrünung dienen der Minimierung des baulichen Eingriffs und der Bereicherung des Landschaftsbildes.

Um eine Verzahnung der privaten Grünflächen mit der umliegenden Landschaft zu erreichen, ist die Errichtung von Mauern am Ortsrand entlang der Grundstücksgrenze untersagt. Auch zum Straßenraum hin, sind Mauern unzulässig. In den gekennzeichneten Vorgärten dürfen entlang der Straße keine Zäune und keine Hecken errichtet werden, um den Straßenraum optisch zu erweitern.

Die Festsetzungen sind so formuliert, dass für die individuelle Gestaltung der Gärten noch genügend Raum und Möglichkeiten bleiben.

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

6.2.1 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Naturraum und Nutzung

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Aichacher Hügelland“, was sich in der bewegten Topografie, den Bodenverhältnissen und dem Landschaftsbild widerspiegelt. Ungefähr in der Mitte des Planungsgebietes liegt der tiefste Geländepunkt, in dem sich häufig Oberflächenwasser aus den umgebenden Landwirtschaftsflächen sammelt. Von dieser wechselfeuchten Senke mit einer Höhe von 498,00 m über NN steigt das Gelände nach Norden bis auf 506,00 m über NN an und nach Süden bis auf 508,00 m über NN.

Gegenwärtig wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Feldgehölze oder naturnahe Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich ein Schlehengehölz findet sich nördlich des Planungsgebietes, das als Biotop 29 kartiert ist.

Fließ- oder Stillgewässer sind weder im Planungsgebiet noch im näheren Umkreis (ca. 300 m Radius) zu finden.

Das Geländeklima wird durch einen Kaltluftstrom geprägt, der aus dem Talzug von Unterzell kommt und durch die Senke im Planungsgebiet fließt.

Der landwirtschaftliche Weg im Süden, der auf einer Kuppe verläuft, ist für die Naherholung der Wohnbevölkerung von Bedeutung, da er weite Sichtbeziehungen erlaubt.

Bewertung des Ausgangszustandes

Gemäß BNatSchG § 13 stellt die geplante Bebauung der derzeit landwirtschaftlichen Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die geplante Überbauung beeinträchtigt die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter in unterschiedlichem Maße. Mit Hilfe des Leitfadens: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) wird der Ausgangszustand in drei Kategorien bewertet.

Artenreichtum und Lebensräume:

Die Landwirtschaftsflächen haben für die heimische Pflanzen- und Tierwelt nur geringe Bedeutung = Kategorie I, oberer Wert.

Boden

Die Ackerflächen und das intensiv genutzte Grünland nutzen den Boden einseitig und haben dadurch mittlere Bedeutung = Kategorie II, unterer Wert.

Wasser

Es gibt keine Fließ- oder Stillgewässer, der Grundwasserflurabstand ist hoch. Nach Starkregenfällen kommt es gelegentlich zu Bodenabtrag von Ackerflächen. Der Wasserhaushalt hat daher geringe Bedeutung für Natur und Landschaft = Kategorie I, oberer Wert.

Luft / Klima

Das Planungsgebiet ist gut durchlüftet und hat daher mittlere Bedeutung = Kategorie II, unterer Wert.

Landschaftsbild / Erholungswert

Die Topografie ist bewegt und bietet Wege- und Sichtbeziehungen für die Naherholung. Einstufung: hohe Bedeutung = Kategorie III, unterer Wert.

Gesamtbewertung

Zusammenfassend erfolgt aus den obigen Einzelbewertungen die Einstufung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6.2.2 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen werden Flächen versiegelt und der Landwirtschaft gehen dauerhaft wertvolle Produktionsflächen verloren. Mit Hilfe des Versiegelungsgrades wird die Eingriffsschwere erfasst.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ unterscheidet wie folgt:

bei einer GRZ > 0,35 - hoher Versiegelungsgrad „Typ A“

bei einer GRZ < 0,35 - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad „Typ B“

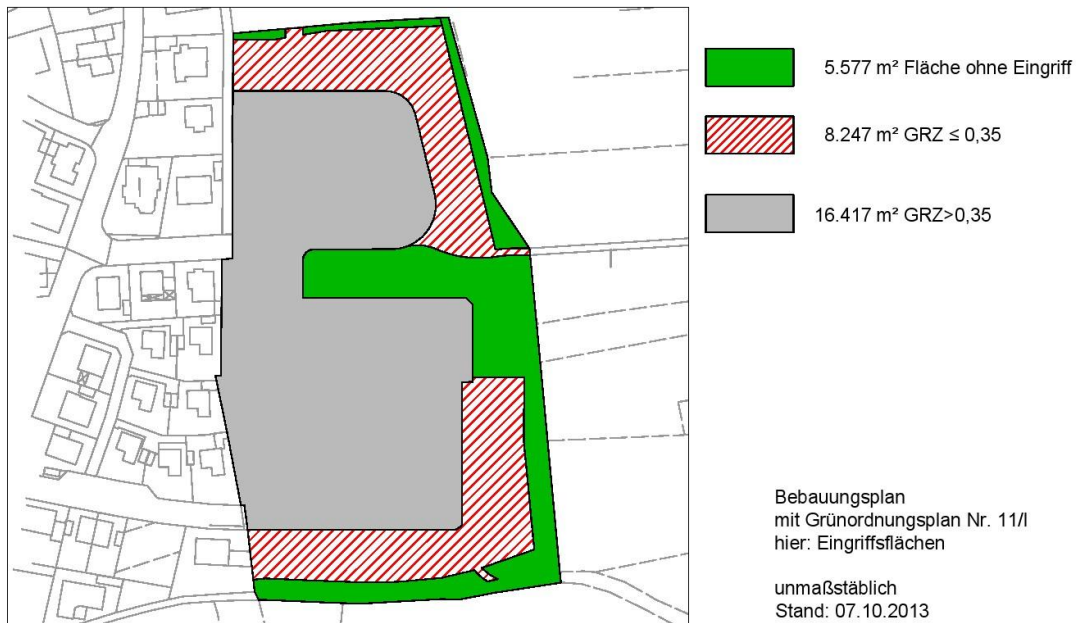
Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet, das sich wie folgt aufgliedert:

Typ A hoher Versiegelungs- / Nutzungsgrad:	16.417 qm
Kompensationsfaktor 0,8	

Typ B niedriger /mittlerer Versiegelungs- / Nutzungsgrad	8.247 qm
Kompensationsfaktor 0,5	

Nachweis siehe Karte „Eingriffsflächen“

Flächen, die nicht überbaut werden, bleiben in der Bilanzierung unberücksichtigt



6.2.3 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN

Um die Beeinträchtigungen zu minimieren werden folgende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes vorgesehen:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Schaffung von naturnahen Gehölzbeständen, die der Lebensraumvernetzung dienen (Ortsrandeingrünung) zur Aufwertung der ausgeräumten Agrarlandschaft
- Verwendung heimischer Baum- und Straucharten
- Grünordnerische Festsetzungen im privaten Bereich
- Naturnahe Gestaltung und Geländemodellierung des Retentionsraumes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

- Sicherung des Mutterbodens vor Baubeginn
- Minimierung der Versiegelung
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien im Wegebau
- Vermeidung von Geländeaufschüttungen

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Naherholung

- Herstellen von Fußwegeverbindungen und Anschluss an bereits vorhandene Wege
- Baumpflanzungen entlang der Fußwege

6.3 ERMITTELN DES AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARFS

Die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen können den ermittelten Kompensationsfaktor um 0,25 reduzieren, so dass sich folgende tatsächlich anzusetzende Kompensationsfaktoren ergeben:

Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A entspricht $GRZ > 0,35$)
Kompensationsfaktor ohne Vermeidungsmaßnahmen: 0,80
Abzug durch Vermeidungsmaßnahmen -0,25

Tatsächlich verwendeter Kompensationsfaktor für Typ A 0,55

Gebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad (Typ B entspr. $GRZ < 0,35$)
Kompensationsfaktor ohne Vermeidungsmaßnahmen: 0,50
Abzug durch Vermeidungsmaßnahmen - 0,25

Tatsächlich verwendeter Kompensationsfaktor für Typ B 0,25

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf für Gebiet Typ A	16.417 qm x F 0,55	gerundet	9.030 qm
<u>Ausgleichsbedarf für Gebiet Typ B</u>	<u>8.247 qm x F 0,25</u>		<u>2.062 qm</u>

Summe erforderliche Ausgleichsfläche 11.092 qm

6.4 LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

6.4.1 AUSGLEICHSFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH DES BAUGEBIETS

Im Geltungsbereich des Baugebietes steht die Retentionsfläche für Ausgleichsmaßnahmen mit 2.714 qm zur Verfügung. Die technischen Einrichtungen beschränken sich auf einen Schacht mit Drossel. Da diese Fläche im nördlichen Randbereich auch grünordnerische Festsetzungen mit Baumpflanzungen besitzt und dem Rückhalt von Oberflächenwasser dient, werden nur 80 % als Ausgleich angerechnet.

Der anrechenbare Ausgleich (Retentionsfläche) beträgt daher: $2.714 \text{ qm} \times 0,8 = \mathbf{2.171 \text{ qm}}$

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textliche Festsetzungen, Kapitel 10.2).

6.4.2 AUSGLEICHSFLÄCHEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS

Der restliche Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **8.921 qm** ($11.092 \text{ qm} \text{ ./. } 2.171 \text{ qm}$) wurde außerhalb des Baugebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Flur-Nr. 149, Teilfläche, Gemarkung Haberskirch ausgewiesen. Die geplanten Maßnahmen sind im

großräumigen Zusammenhang zu sehen und ergänzen die bereits umgesetzte naturnahe Gestaltung des Unterzeller Baches im Talzug Haberskirch – Unterzell.

7 ALTLASTEN

Altlastverdachtsflächen, insbesondere innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

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 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, tel. 08251/ 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

8 BAUGRUND

Die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet gestaltet sich wie folgt:

ca. 40 – 50 cm Mutterboden

bis ca. 1,5 bzw. 2 m Schluff (feinsandig)

bis ca. 2 bzw. 3 m Kies (stark sandig, stark schluffig)

ab ca. 3 m Kies (sandig, schwach steinig, schwach schluffig).

Daraus ergibt sich, dass wohl ab 3 m der Untergrund versickerungsfähig sein dürfte.

Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzen nicht eine erforderliche Baugrunduntersuchung beim Einzelbauvorhaben.

9 BODENDENKMAL

In der nordöstlichen Ecke des Baugebietes befindet sich laut Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal. In diesem Bereich wird das Gelände jedoch nicht verändert.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

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

10 WASSER

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** des Baugebietes ist durch die bestehenden Anlagen der Stadt Friedberg in ausreichendem Umfang sichergestellt, ebenso eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Es ist vorgesehen, die anfallenden **Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Trennsystem abzuleiten.

Auf privaten Bauflächen ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vorzunehmen. (Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV wird hingewiesen (A – 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser)).

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Sollte das Wasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden, ist Folgendes zu beachten:

- Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – **Kein Trinkwasser** – zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, **farblich unterschiedlich zu kennzeichnen**.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen **freien Auslauf** möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: „**Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**“

Ökologisches Ziel der Planung ist es, sorgsam mit dem Schutzgut Wasser, über anzulegende Zisternen, Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung sowie zur WC- Spülung sowie Anlage von breitflächig anzulegenden Versickerungsflächen und Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Mindestmaß im privaten wie öffentlichen Bereich, umzugehen.

Regenrückhalte- und Sickeranlagen müssen auf den privaten Baugrundstücken selbst erstellt werden, wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht notwendig ist.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Einrichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

11 ABWASSER

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt nach der Abwasserplanung des Ingenieur-Büros Hyna. Das gesammelte Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle zu einem Abwasserpumpwerk am nordwestlichen Rand des Baugebietes abgeleitet und von dort über eine Druckleitung zu einem bestehenden Freispiegelkanal außerhalb des Baugebietes gefördert. Von dort wird es der bestehenden Kläranlage Friedberg zugeleitet.

Die Kläranlage kann die zusätzliche Abwassermenge aufgrund ihrer Ausbaugröße aufnehmen und nach den gesetzlichen Anforderungen reinigen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

12 VERSORGUNG

12.1 STROM

Das Baugebiet und sämtliche Neubauten werden über Erdkabelanschlüsse versorgt.

12.2 ERDGAS

Das geplante Baugebiet soll durch die Stadtwerke Augsburg an die bestehende Erdgasversorgung angeschlossen werden. In der Bgm.-Ebner-Straße und in der Beilinger Straße sind Erdgasleitungen ausreichender Kapazität vorhanden, die in das Bebauungsplangebiet verlängert werden können.

12.3 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.

12.4 ENERGIEVERSORGUNG

Bei der Energieversorgung des Bebauungsgebietes (Strom, Wärme, Licht) ist auf eine Minimierung der Emissionen von Treibhausgasen zu achten. Neben der effizienten Nutzung von Energie, ist eine Minimierung des Primärenergieeinsatzes anzustreben.

12.5 ABFALL

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.5 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach- Friedberg).

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass das Entsorgungsunternehmen das Befahren von Privatgrund ablehnt. Die Abfallgefäße und gegebenenfalls Sperrmüll sind an der nächsten zugänglichen öffentlichen Straße zur Entsorgung bereit zu stellen.

13 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

14 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 zu prüfen, ob eine allgemeine Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) notwendig ist.

Das vorliegende Baugebiet fällt nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7 jedoch nicht unter die allgemeine Vorprüfungspflicht, da es weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung aufweist.

Die Grundflächen der einzelnen Baufelder verteilen sich wie folgt:

A 1 ca. 7.210 m² Nettobauland

A 2 ca. 10.148 m² Nettobauland

Bei einer GRZ von 0,3 für die Baufelder A 1 und A 2 und 0,6 für das Baufeld B, die durch Garagen, Stellplätze, etc. um 50 Prozent überschritten werden dürfen, jedoch maximal bis 0,8 ergeben sich folgende Faktoren für die GRZ: A 1 und A 2 = 0,45, B = 0,8.

Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das gesamte Wohnbaugebiet von ca. 12.100 m².

15 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

15.1 GRUNDSTÜCKE

Es entstehen insgesamt 38 Wohneinheiten, davon werden 34 Grundstücke für Einfamilienhäuser, 4 Grundstücke für Doppelhaushälften ausgewiesen.

Bei einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für ca. 84 Personen.

Die Grundstücke sind in Größen von ca. 400 – 745 m² unterteilt, wobei der Anteil an Grundstücken von ca. 500 - 700 m² ca. 45 % der Grundstücke in den Baufeldern A1 und A2 ausmacht. Die Durchschnittsgrundstücksgröße ca. 507 m².

15.2 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Bruttobauland	30.399 qm	100,00
Nettobauland	18.267 qm	60,08
Öffentliche Grünfläche	3.046 qm	10,02
Ausgleichsflächen im Baugebiet	2.714 qm	8,92
Öffentliche Verkehrsfläche	6.378 qm	20,98
Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets	8.921 qm	

Friedberg, den

Haupt
Baureferent

BETEILIGTE FACHPLANER

Dipl.-Ing **WOLFGANG STARK**
Architekt Stadtplaner
Regierungsbaumeister
Äußere Einfahrt 6
86720 Nördlingen
Tel. 09081 / 218 11 70
Fax 09081 / 218 11 71
E-Mail: stark.architektur@gmail.com

Dipl.-Ing **ANGELIKA LAI**
Landschaftsarchitektin BDLA
Am Schneidacker 34
86356 Friedberg
Tel. 0821 / 27 97 50
Fax 0821 / 45 21 00
E-Mail: info@la-lai.de