

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORD-
NUNGSPLAN NR. 5/II – 1. ÄNDERUNG**

**FÜR DAS GEWERBEGEBIET DER-
CHING-WEST (BAUABSCHNITT II)
NÖRDLICH DER BAB A8 UND SÜD-
LICH DES GEWERBEGEBIETES NR. 5
IM STADTTEIL DERCHING ZUR AUS-
WEISUNG EINES SONDERGEBIETES
MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
„PFERDESPORTFACHMARKT“**

STADT FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Vorentwurf des Bebauungsplanes	4
1.4	Landesplanerische Überprüfung	4
1.5	Entwurf des Bebauungsplanes	5
1.6	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Friedberg	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II	6
2.3	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung	6
2.4	Planungsalternativen	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Verkehrliche Erschließung	7
3.3	Topographie, Nutzungen und Vegetation	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse	7
3.6	Kampfmittelerkundung, Bodendenkmalpflege, Altlasten	8
3.7	Nutzungen im Umfeld	8
4	Vorgaben der Raumordnung / Landesplanung und Regionalplanung	8
4.1	Allgemeine Vorgaben	8
4.2	Großflächiger Einzelhandel	9
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
5.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
5.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	13
5.7	Werbeanlagen	13
5.8	Versorgungsleitungen	13
6	Verkehrerschließung	14
6.1	Erschließungskonzept	14
6.2	Ruhender Verkehr	14
6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	14
6.4	ÖPNV	14

7	Immissionsschutz	15
7.1	Lufthygiene	16
8	Grünordnung	16
9	Ver- und Entsorgung	17
9.1	Allgemeines	17
9.2	Wasserversorgung/Brandschutz	17
9.3	Abwasserbeseitigung	17
9.4	Niederschlagswasserentsorgung	17
9.5	Stromversorgung	18
9.6	Telekommunikation	18
9.7	Heizenergieversorgung	18
9.8	Grundwasser	18
10	Umweltbericht	18
10.1	Einleitung	19
10.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	19
10.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	19
10.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	19
10.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	19
10.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	19
10.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
10.3	Planungsalternativen	24
10.4	Zusätzliche Angaben	24
10.4.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
10.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24
10.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
11	Planungsstatistik	25
12	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	25
13	Anlagen	26
14	Verfasser	26

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Planung

Für den Bereich des Plangebietes und östlich angrenzende Flächen besteht seit dem 4. Juni 2014 der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II für das Gewerbegebiet Derching-West (BA II) nördlich der BAB A 8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching. Mit diesem Bebauungsplan wurde im südlichen Anschluss an das großflächige Gewerbegebiet Derching-West auch für den Bereich zwischen der BAB A 8 im Süden und dem Winterbrückenweg im Norden eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert. Im gesamten Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde bisher keine gewerbliche Bebauung realisiert.

Für eine Teilfläche am Westrand des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II liegt ein Ansiedlungsvorhaben der Firma Loesdau zur Errichtung eines Pferdesportfachmarktes vor. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengröße von knapp 2.000 m² ist dieses Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen und damit in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Das Ansiedlungsvorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzung wird deshalb der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung aufgestellt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat am 5. Juni 2014 die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II für das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der BAB A 8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ im Sinne von § 11 BauNVO beschlossen. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 586, 586/4, 589/2, 589/6, 485/2 und 485/4 der Gemarkung Derching.

1.3 Vorentwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom 17. Juli 2014 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, dem Vorentwurf zuzustimmen. Die öffentliche Auslegung wurde am 6.8.2014 bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag vom 6. August 2014 bis 8. September 2014 im Rathaus Friedberg öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 6. August 2014 bis 8. September 2014 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

1.4 Landesplanerische Überprüfung

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben hat mitgeteilt, dass für das Vorhaben „Pferdesportfachmarkt“ eine landesplanerische Überprüfung in Form eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich ist. Diese landesplanerische Überprüfung wird in Form eines vereinfachten ROV (Art. 26 BayLPIG) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Der Beteiligtenkreis am ROV wurde hierzu mit der Höheren Lan-

desplanungsbehörde abgestimmt, die Beteiligung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingehenden Stellungnahmen wurden von der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung bewertet.

In Ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 5. Dezember 2014 kommt die Höhere Landesplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass der geplante Pferdesportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m², davon rund 150 m² innenstadtrelevante Randsortimente nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirkt. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplanes sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten. Nachdem der geplante Pferdesportfachmarkt als Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient, ist dessen Ausweisung auch in einer städtebaulichen Randlage ohne anteiligen fußläufigen Einzugsbereich durch umliegende Wohngebiete zulässig. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen ist für eine städtebauliche Randlage allerdings eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV erforderlich. Die Situation der ÖPNV-Anbindung wird in Ziffer 6.4 dieser Begründung näher erörtert.

1.5 Entwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom 11. Dezember 2014 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 14.01.2015 im Friedberger Stadtboten bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 22.01.2015 bis 23.02.2015 im Baureferat der Stadt Friedberg öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.01.2015 bis 23.02.2015 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg hat am _____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Friedberg

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der seit dem 29. Juli 2004 rechtswirksamen 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Baufläche dargestellt, die im Westen und Süden von einer Grünfläche umgeben ist. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung erfordert die Festsetzung eines Sonderge-

bietet und kann somit nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Um die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung „Pferdesportfachmarkt“ planungsrechtlich sichern zu können, hat die Stadt Friedberg das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Ziel ist, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ darzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung. Nach genehmigter 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im nördlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan großflächig gewerbliche Bauflächen dar.

2.2 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zur Erweiterung des Gewerbegebietes Derching-West in südlicher Richtung im Bereich zwischen der BAB A 8 im Süden und dem Winterbrückenweg im Norden (Bauabschnitt II).

2.3 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung wird die rechtskräftig festgesetzte Nutzung Gewerbegebiet für den Bereich des Plangebietes in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdesportfachmarkt geändert. Für die erforderliche Anpassung der Grundstückszufahrt umfasst das Plangebiet im Norden auch einen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2.4 Planungsalternativen

Die Ansiedlung eines Pferdesportfachmarktes im Plangebiet steht im direkten Zusammenhang mit der planungsrechtlich bereits im Jahr 2004 vorbereiteten Erweiterung des Gewerbegebietes Derching nach Westen. Die Grundstücke in diesem Bereich weisen eine besondere Verkehrsgunst wegen der Nähe zur BAB A8 auf, die durch die Errichtung der neuen Anschlussstelle Friedberg noch gestärkt worden ist. Mit den erfolgten Erschließungsmaßnahmen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Derching-West sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für das im Plangebiet angestrebte Baugebiet vorhanden. Insofern bestehen zum Plangebiet keine Standortalternativen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das insgesamt 11.239 m² große Plangebiet liegt im Westen des Friedberger Stadtteils Derching im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Derching-West und umfasst die Teilflächen folgender Grundstücke (alle Gemarkung Derching): 586, 586/4, 589/2, 589/6, 485/2 und 485/4.

Im Osten wird das Plangebiet entsprechend der Vorhabenplanung begrenzt, im Süden entlang des Grünstreifens zur BAB A8. Im Norden schließt das Plangebiet mit dem Winterbrückenweg ab. Die westliche Grenze des Plangebietes entspricht der Westgrenze des Gewerbegebietes im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II und verläuft entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in einem Abstand von ca. 100 m zum Forellenbach.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Winterbrückenweg (Gemeindeverbindungsstraße nach Dickelsmoor) erschlossen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des großflächigen Gewerbegebietes Derching-West ist diese Straßenverbindung entsprechend ihrer zukünftigen Verkehrsfunktion ausgebaut worden. Bei der Dimensionierung des Straßenquerschnittes wurde bereits ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus gewerblichen Nutzungen in dem Bereich südlich dieser Gemeindeverbindungsstraße berücksichtigt.

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Gewerbe-/Industriegebiet Derching mit der AVV-Regionalbuslinie 211 derzeit mit zwei Haltestellen angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Standortes ist über Haltestellen in der Ortslage Derching vorhanden, der Ausbau des ÖPNV-Netzes in Bearbeitung, s. Ziffern 1.4 und 6.4.

3.3 Topographie, Nutzungen und Vegetation

Das nahezu vollständig ebene Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen bestehen im Bereich des Plangebietes bisher nicht. Das Plangebiet ist vollständig baum- und strauchfrei.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt bei ca. 466 m NN.

Im Osten des Plangebietes schließen sich weitere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden sind bereits einige gewerbliche Nutzungen vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Friedberg hat die Grundstücke innerhalb des Plangebietes erworben.

3.5 Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet und sein Umfeld liegen Baugrundgutachten (Kling Consult, 26. Juni 2008 und 1. Juli 2009) vor. In diesen Baugrundgutachten wurden der geologische Untergrund und die daraus resultierende Baugrundverhältnisse umfassend bewertet. Entsprechend dem allgemeinen geologischen Untergrund der Friedberger Au stehen auch im Plangebiet unter jüngsten holozänen Deckschichten in Tiefen zwischen 0,4 m und 2,3 m unter Geländeoberkante locker gelagerte quartäre Kiese an, die in Tiefen von 4,5 bis 7,0 m unter Geländeoberkante von Tertiärschichten unterlagert werden. Die Deckschichten enthalten in unterschiedlicher Mächtigkeit torfige Lagen.

Die vergleichsweise ungünstigen Baugrundverhältnisse erfordern in Abhängigkeit der geplanten Bebauung einen Bodenaustausch der Deckschichten und lastabhängig Untergrundverdichtungen bzw. spezielle Gründungsverfahren. Sofern Geländeaufschüttungen im Plangebiet, insbesondere mit Bauschuttrecyclingmaterial, erforderlich werden, sind

diese einen Monat vor Baubeginn den Landratsamt Aichach-Friedberg: Sachgebiet 60 Immissionsschutz/Staatliches Abfallrecht schriftlich anzuzeigen.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zu den Baugrunduntersuchungen im Mai 2008 und im Frühjahr 2009 wurde der Grundwasserspiegel im Plangebiet in Tiefen zwischen etwa 0,4 m und 1,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt auf Grundlage von Messreihen und Stichtagsmessungen im Schnitt 0,5 m unter Geländeoberkante. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der mögliche Höchstgrundwasserstand im Plangebiet bei etwa 466,5 m NN und kann damit über das aktuelle Geländeniveau ansteigen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten gerichtet.

3.6 Kampfmittelerkundung, Bodendenkmalpflege, Altlasten

Im Ergebnis einer im Herbst 2008 durchgeführten Kampfmittelerkundung konnte ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet und seiner Umgebung ausgeräumt werden. Einschränkungen ergeben sich nur an einigen kleinen Teilflächen außerhalb des Plangebietes, die wegen vorhandener Leitungen oder Mastfundamente nicht näher untersucht werden konnten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmalen die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), Bodenfunde sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und seinem Umfeld gemäß Schreiben des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 10 Juli 2008 nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz unterliegen.

3.7 Nutzungen im Umfeld

Im Westen des Plangebietes grenzt großflächig die Friedberger Au an. Ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft in Nordsüdrichtung der biotopkartierte Forellenbach mit einem weitgehend geschlossenen gewässerbegleitenden Gehölzsaum. Die Flächen westlich des Plangebietes werden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Gleiches gilt für die Flächen im Süden südlich der BAB A8. Im Norden und Osten des Plangebietes erstreckt sich die Siedlungsfläche des Stadtteils Derching mit den großflächigen Gewerbegebieten Derching-West und Derching und daran anschließenden Wohngebieten.

4 Vorgaben der Raumordnung / Landesplanung und Regionalplanung

4.1 Allgemeine Vorgaben

Die Stadt Friedberg liegt in der Region 9 (Augsburg) und hat eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum mit eigenem Mittelbereich im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie unter anderem

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte ihre Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- über ein dauerhaft tragfähiges System von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen verfügen und
- bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält für den Bereich Friedberger Au zwischen der Stadt Friedberg im Süden und dem Stadtteil Derching im Norden als räumlich konkretisierte Zielaussage einen großflächigen regionalen Grünzug. Aufgabe der regionalen Grünzüge im Allgemeinen ist die Erhaltung vorhandener Frischluftschneisen zum Abbau lufthygienischer Belastungen in belasteten Gebieten und hier im Besonderen in der engen Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II sind von der regionalplanerischen Darstellung dieses regionalen Grünzuges ausgenommen.

4.2 Großflächiger Einzelhandel

Der Pferdesportfachmarkt stellt ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels dar. Dementsprechend sind die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern relevant. Für die Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit sind folgende Kerninhalte maßgeblich:

- zentralörtliche Eignung der Standortkommune (Lage im Raum)
- städtebauliche Integration des Standortes (Lage in der Gemeinde)
- Sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten (zulässige Verkaufsflächen).

Um die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ zu prüfen, wurde vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Datum vom 20. Mai 2014 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Dabei wurde ausschließlich der Aspekt „zulässige Verkaufsflächen“ geprüft. Die anderen beiden Aspekte „Lage im Raum“ und „Lage in der Gemeinde“ waren bereits auf Grundlage von früheren Ansiedlungsvorhaben (ehemals geplanter Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartenmarkt) geprüft worden, der vorgesehene Standort im Bereich des Plangebietes war damals aus zentralörtlicher Sicht als geeignet eingestuft worden, die Vorgaben einer „städtebaulichen Randlage“ sind erfüllt.

Im Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird festgestellt, dass

- das Sortiment des Pferdesportfachmarktes aufgrund des stark spezialisierten und nur für einen sehr begrenzten Teil der Bevölkerung relevanten und insgesamt keine „Breitenwirkung“ entfaltenden Angebotes als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden kann.

- der Pferdesportfachmarkt hinsichtlich seiner Größe und unter Berücksichtigung der marktbezogen ermittelten einzelhandelsrelevanten Ausgaben, dem projekttypischen Einzugsgebiet sowie der Bewertung der vorhabenspezifischen Sortimentsstruktur mit den entsprechenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern übereinstimmt.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt daher zu dem Ergebnis, dass durch den Pferdesportfachmarkt keine überörtlich oder raumordnerisch relevanten Negativauswirkungen zu erwarten sind.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

5.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Pferdesportfachmarktes am Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West, Bauabschnitt II. Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Ansiedlungsvorhaben der Firma Loesdau zugrunde, die als Familienunternehmen bundesweit bereits 12 vergleichbare Pferdesportfachmärkte betreibt. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße erfüllt der Pferdesportfachmarkt die Kriterien eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Nutzungen des großflächigen Einzelhandels waren im Plangebiet bzw. im Gewerbegebiet Derching-West, Bauabschnitt II bereits mehrfach zur Ansiedlung vorgesehen und auch positiv landesplanerisch beurteilt (z. B. Baumarkt mit Gartenmarkt), wurden jedoch nicht realisiert.

Entsprechend dem bisherigen städtebaulichen Konzept soll ein hochwertiges Sondergebiet in verkehrsgünstiger Lage mit umfangreicher Berücksichtigung grünordnerischer Bezüge realisiert werden, um für das konkrete Ansiedlungsvorhaben attraktive Standortbedingungen bieten zu können. Wesentliche Voraussetzung sind dabei die bereits großflächig umgesetzten Gewerbegebiete Derching-West und Derching und die im Zuge der Aufplanung des Gemeindegebietes Derching-West neu hergestellte Verkehrserschließung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden konkreten Ansiedlungsvorhaben wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ festgesetzt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche liegt bei 1.950 m², begrenzt auf Pferdesportbedarf. Anteilig an der maximalen Gesamtverkaufsfläche sind maximal 150 m² an zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern diese einen Bezug zum Pferde-/Reitsportmotto aufweisen.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen ist sichergestellt, dass es sich bei dem Angebotsspektrum des Pferdesportfachmarktes um ein schmales, stark spezialisiertes Warensortiment handelt, das nur für einen sehr begrenzten Teil der Bevölkerung relevant ist, keine „Breitenwirkung“ entfaltet und wegen dem Themenbezug zum Pferdesport auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente keine relevante Bedeutung für innerstädtische Versorgungsstrukturen hat. Aufgrund der atypischen Verkaufszusammensetzung sind daher für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Friedberg keine negativen Auswirkungen durch den Pferdesportfachmarkt zu erwarten.

Für den Pferdesportfachmarkt ist folgende Sortimentsstruktur der Verkaufsflächen vorgesehen:

Sortimentsbereich	Hauptsächlich geführte Artikel	Verkaufsfläche in m ²
Ausstattung für den Reiter	Reitbekleidung, Turnierbekleidung, Reithelme und -kappen, Reit- und Westernhüte, Reithandschuhe, Pflegeartikel, Regenbekleidung, Reflexartikel, Reit- und Sportwäsche, Reit- und Stallschuhe	ca. 400
Ausstattung für das Pferd	Sättel, Steigbügel, Trensen, Zügel, Halfter, Führseile, Decken (Outdoor-, Paddock-, Stall-, Übergangs-, Abschwitz-, Ausreit-, Regen-, Fliegendecken) Gebisse, Pflegeprodukte, Gamaschen, Hufglocken, Bandagen, Hufbeschlagzubehör, Futtermittel	ca. 830
Stall, Weideprodukte und Transport	Sattelschränke, Stalltafeln, Besen, Futtertröge, Weidezaungeräte, Anhängerzubehör, Eimerhalter, Zubehör	ca. 310
Fahren	Kutschen, Fahrgeschirre, etc.	ca. 290
Bücher/Bildträger	Fachbücher, Ratgeber, DVDs, Videos, Pferde- und Hundefachbücher, Kinderbücher	ca. 95
Geschenkartikel	Reiter-, Kinderspiel- und Bastelwaren (pferde- und reitbezogen)	ca. 25
Gesamt		ca. 1.950

Der Standort für den Pferdesportfachmarkt befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. An dem Standort ist aktuell kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen vorhanden. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich für den geplanten Standort kann daher aktuell nicht abgeleitet werden. Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Standortes ist über Haltestellen in der Ortslage Derching zwar vorhanden, liegt derzeit jedoch in keiner angemessenen fußläufigen Entfernung.

Die Stadt Friedberg sieht den Standort für den Pferdesportfachmarkt dennoch als geeignet an, da alternative Standorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen und der Standort aufgrund der Atypik des Vorhabens und unter Berücksichtigung der überwiegend autoorientierten Kundschaft eines solchen Pferdesportfachmarktes die erforderliche günstige verkehrliche Erschließung aufweist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben aus dem Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) und wird unverändert beibehalten. Entspre-

chend § 17 Abs. 1 BauNVO wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze für die bauliche Nutzung festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und für grünordnerische Maßnahmen bzw. für die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen.

Eine Geschossflächenzahl von 1,6 ermöglicht die Errichtung mehrgeschossiger Gewerbebauten.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im gesamten Plangebiet auf maximal 20 m beschränkt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind ausreichend, um die angestrebte Bebauung umsetzen zu können.

Mit den zulässigen Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach ist einerseits das geplante Vorhaben realisierbar und andererseits wird ein Bezug zur umliegenden gewerblichen Bebauung geschaffen. Eine an die jeweilige Dachform angepasste zulässige Dachneigung zwischen 0° bis 35° ermöglicht die bei gewerblicher Bebauung allgemein üblichen flachen Dachneigungen. Dadurch können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was der in Gewerbegebieten allgemein üblichen Bauweise entspricht. Gleichzeitig bietet eine zulässige steilere Dachneigung von bis zu 35° bei Satteldächern die Möglichkeit einer Solarnutzung, ohne dass die Solarmodule zur Erlangung eines bestmöglichen Wirkungsgrades aufgeständert werden müssen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann die für gewerbliche Bebauung typische und auch für das Vorhaben erforderliche großflächige Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m sichergestellt werden.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden großzügig gefasst, um eine möglichst intensive Flächenausnutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Begrenzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen und damit das Plangebiet durch die aus grünordnerischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Eingrünung erforderlichen Grünflächen und die aus der Nähe zur BAB A8 resultierende Anbauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand. Gemäß Schreiben der Autobahndirektion Südbayern vom 27. April 2011 zum Raumordnungsverfahren für die damals vorgesehene Nutzung „Baumarkt und Gartencenter“ sind Hochbauten ab einem Abstand von 42 m zur Anschlussstelle Friedberg bzw. zur Hauptfahrbahn der BAB A8 möglich. Dementsprechend wurde die Baugrenze im Süden abgegrenzt.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Unabhängig davon fallen an den Rändern der überbaubaren Grundstücksflächen die realisierbaren Abstandsflächen großzügiger aus als in den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorgeben.

5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg zu ermitteln und im Bauantrag auf dem Grundstück nachzuweisen. Mit der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erhaltung ausreichender Freiräume im Plangebiet sichergestellt. Stellplätze sind dagegen mit einem Mindestabstand von einem Meter zur Grund-

stücksgrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes zu erreichen.

5.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Dacheindeckungen soll das Plangebiet eine einheitliche und an das angrenzend bestehende Gewerbegebiet Derching-West angepasste Gestalt erhalten.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da der Abfluss solcher Flächen infolge Abtrags bei Bewitterung zeitweise hohe Konzentrationen der jeweiligen Metalle erreicht, die bei Versickerung dieser Abflüsse das Grundwasser erheblich beeinflussen können. Um eine aufwendige Behandlung dieser Abflüsse zu vermeiden, wird die Verwendung dieser Materialien von vornherein ausgeschlossen.

Die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen eine geordnete Gliederung des Grundstücks und des angrenzenden Straßenraums sicherstellen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen nach BayBO bis zu 2,0 m berücksichtigt dabei den bei gewerblich genutzten Grundstücken üblicherweise erforderlichen Übersteigschutz.

5.7 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum Einen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet sichern und zum Anderen eine Bewerbbarkeit der sich ansiedelnden Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen ermöglichen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sichert dabei die Freiräume innerhalb des Plangebietes. Der Ausschluss von blinkenden und beweglichen Werbeanlagen ist insbesondere auch im Hinblick auf den Blendschutz und die Vermeidung von Ablenkungen des Verkehrs auf der BAB A8 erforderlich. Die Zulässigkeit eines maximal 25 m hohen Werbepylons sichert die Werbewirksamkeit des Pferdesportfachmarktes unter Berücksichtigung des überregionalen Einzugsbereichs des Vorhabens. Hinsichtlich geplanter Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn wird auf § 9 Abs. 6 FStrG und die Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen vom 22.12.1998 (BayGVBI 27/1998) verwiesen, wonach die Autobahndirektion Südbayern sachlich zuständig für die Erteilung von Ausnahmen nach § 33 Abs. 1 StVO ist. Anträge zur Errichtung von Werbeanlagen sind bei der Autobahndirektion Südbayern – Untere Verkehrsbehörde einzureichen.

5.8 Versorgungsleitungen

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen soll die Errichtung ortsbildstörender Einrichtungen (Masten) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Hierzu gehören auch Telekommunikationslinien. 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. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

Die Führung von Versorgungsleitungen in öffentlichem Grund ist im Hinblick auf zukünftige Instandhaltungsarbeiten eine Maßnahme der nachhaltigen Infrastrukturplanung.

6 Verkehrserschließung

6.1 Erschließungskonzept

Der ausgebauter Winterbrückenweg weist mit einem Straßenquerschnitt von 10,5 m eine für das Gewerbegebiet Derching-West einschließlich Bauabschnitt II und das Plangebiet ausreichende Dimensionierung auf. Auch ein aus der Nutzung Pferdesportfachmarkt evtl. resultierendes erhöhtes Verkehrsaufkommen ist über diese Erschließungsstraße problemlos abwickelbar, die Zufahrtssituation zum Plangebiet wird im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche geringfügig angepasst. Das Plangebiet ist über die BAB A8 auf kurzem Wege über die Anschlussstelle Friedberg erreichbar.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Plangebiet auf Stellplätzen entsprechend der Vorhabenplanung. Stellplätze sind im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die erforderlichen Stellplatzzahlen sind im Rahmen der Bauanträge in ausreichender Zahl nachzuweisen.

Entlang des Winterbrückenweges sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen, um den gewerblichen Verkehr nicht zu behindern.

6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine Fuß- und Radwegeverbindung als Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet Derching im Osten ist als 2,5 m breiter Geh- und Radweg am Nordrand des Winterbrückenweges vorhanden. Über diese Wegeverbindung ist eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an Wohngebiete von Derching realisierbar.

6.4 ÖPNV

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV liegen in fußläufigen Entfernungen von ca. 850 m (Haltestelle „Derching Industriegebiet“) bzw. 900 m (Haltestelle „Tancherichweg“). Die Einbindung des neuen und großflächigen Gewerbegebietes Derching-West in das Liniennetz des ÖPNV und damit auch des Pferdesportfachmarktes ist noch nicht umgesetzt.

Im Bauleitplanverfahren ist die Schaffung einer solchen Anbindung auch weder umsetzbar noch kann dies durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan fixiert werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung der regionalen Nahverkehrsplanes hat die Stadt Friedberg mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 und darauf folgendem Schreiben des Ersten Bürgermeisters vom 23.05.2012 bereits gegenüber dem Landkreis Aichach-Friedberg als Aufgabenträger für den ÖPNV sowie gegenüber der Augsburger Verkehrsverbund GmbH u.a. eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des neuen Gewerbegebietes Friedberg-Park an der A 8 in Derching gefordert. Der Ausschuss für Kreisentwicklung und Soziales des Landkreises Aichach-Friedberg hat dazu am 14.11.2012 u.a. beschlossen, dass eine Erschließung dieses Gewerbegebietes erst bei

entsprechendem Bedarf durch die Verlängerung der Buslinie 211 möglich ist, aktuell jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt erst die Tankstelle und das McDonald's-Restaurant in Betrieb gegangen waren.

In der Zwischenzeit sind jedoch zahlreiche weitere Betriebe errichtet worden bzw. in der Entstehung, weshalb für die Stadt der Ausbau der ÖPNV-Anbindung an Bedeutung gewinnt. Dies umso mehr aufgrund der landesplanerischen Beurteilung der Höheren Landesplanungsbehörde vom 5. Dezember 2014. Erster Bürgermeister Eichmann hat u.a. diesbezüglich am 27.02.2015 ein Gespräch mit einem Vertreter des Landkreises sowie dem Landrat geführt um die Angelegenheit der ÖPNV-Anbindung zu forcieren.

Unabhängig davon kann die bestehende ÖPNV-Anbindung keineswegs als völlig ortsunüblich bezeichnet werden kann. Die bestehenden Haltestellen in 850 m (Haltestelle „Derching Industriegebiet“) bzw. 900 m (Haltestelle „Tancherichweg“) Entfernung zum geplanten Pferdesportfachmarkt sind über das vorhandene Geh- und Radwegenetz gut mit dem neuen Gewerbegebiet verbunden. Bis zur Realisierung einer neuen Haltestelle im neuen Gewerbegebiet besteht somit durchaus eine zumutbare Anbindung.

7 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „4164.2/2013-WB“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 17.06.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können. Dabei wurden Vorbelastungen aus bestehenden und geplanten Nutzungen im Umfeld berücksichtigt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden unverändert für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung übernommen.

Auf dieser Grundlage wurden für die Baufläche des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ von 65 dB(A) sowie $L_{EK, nachts}$ von 50 dB(A) pro m^2 für das Gewerbegebiet ermittelt. Zusätzlich wurden noch zwei Richtungssektoren festgesetzt. Für den Sektor Nordwest wurden Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ von + 2 dB(A) für den Tag und von + 1 dB(A) für die Nacht, für den Sektor Südost Zusatzkontingente von + 4 dB(A) für den Tag und von + 4 dB(A) für die Nacht, jeweils pro m^2 , ermittelt.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den Emissionskontingenten L_{EK} und ggf. aus den Zusatzkontingenten $L_{EK, ZUS}$ sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die im Kapitel 5 der DIN 45691 definierte „Relevanzgröße“ gilt in Höhe von 15 dB(A) nur für schützenswerte Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen westlich der Äußeren Industriestraße. Für Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen östlich der Äußeren Industriestraße ist die Relevanzgrenze aufgrund der bestehenden und abschirmenden Bebauungen bereits

dann erreicht, wenn die zutreffenden Immissionsrichtwerte um wenigstens 10 dB(A) unterschritten werden.

Aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Anwesens Humboldtstraße 12 (IO 3) und der Stadt Friedberg auf Gewährung entsprechender passiver Lärmschutzmaßnahmen gelten für den Immissionsort 3 die höheren Immissionsrichtwerte für Industriegebiete von tags/nachts = 70/70 dB(A).

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte IO 1 bis IO 8 sind dem Lageplan der Anlage A der schalltechnischen Untersuchung „4164.2/2013-WB“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.

Aufgrund der zusätzlichen Einwirkung des Lärms der Bundesautobahn A 8 München – Augsburg auf das Gewerbegebiet „Derching West (Bauabschnitt II)“ können hinsichtlich der Schutzwürdigkeit von Büro-, Schlaf- und Ruhe- oder sonstigen Aufenthaltsräumen schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden (z. B. Schallschutzfenster, Raumorientierung, Lüftungsanlagen), weshalb bereits zum Baugenehmigungs- bzw. zum Baufreistellungsverfahren die schallschutztechnische Ausführung (Dimensionierung) der Außenbauteile von Büro-, Schlaf- und Ruhe- oder sonstigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – der Genehmigungsbehörde vorzulegen sind.

7.1 Lufthygiene

Wegen der Lage des Plangebietes im Randbereich zur Friedberger Au ohne wesentliche lufthygienische Emissionen ist trotz der Nähe zur BAB A8 bei Realisierung des Bebauungsplanes aufgrund der angestrebten Nutzungen nicht mit einer Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen.

8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II bleiben unverändert erhalten. Aufgrund der Lage in der Friedberger Au und entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet deshalb von breiten Eingrünungsflächen eingfasst. Auf diesen Eingrünungsflächen ist gemäß dem bisherigen grünordnerischen Konzept eine lockere Anpflanzung vorgesehen, die den Übergang zum weitgehend gehölzfreien Talraum der Friedberger Au darstellt.

Mit der großzügigen Grünfläche westlich außerhalb des Plangebietes, die nördlich des Winterbrückenweges im Gewerbegebiet Derching-West ihre Fortführung erfährt, wird die im Zusammenhang mit dem regionalen Grünzug stehende Durchlüftungsfunktion der Friedberger Au auch im Bereich des Plangebietes unterstützt und die Erholungs- und Erlebnisqualität gestärkt.

Der Anspruch an eine hochwertige grünordnerische Gestaltung wird auch auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet weitergeführt. Es bleiben mindestens 20 % des Sondergebietes unversiegelt, auf mindestens 50 % dieser unversiegelten Fläche sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen. Mit der Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen pro 5 Stellplätze wird auch bei großflächigen Parkplatzflächen eine angemessene Durchgrünung erzielt, insgesamt tragen die grünordnerischen Maßnahmen zu einer optisch ansprechenden Gestaltung auf der privaten Grundstücksfläche bei. Die Möglichkeit zur anteiligen Verrechnung der erforderlichen Grünflächen auf der privaten Grundstücksfläche mit Dach- oder Fassadenbe-

grünungen erweitert die gewerbliche Nutzungsintensität, ohne den grünordnerischen Anspruch zu vernachlässigen. Um die Sicherstellung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Generell sind die für die Anpflanzung vorgesehen Baum- und Straucharten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation bzw. nach dem Grundsatz der Verwendung standortheimischer Gehölze ausgewählt.

Nachdem sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nutzungsintensität nicht erhöht und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II erbracht wurde, ist planungsbedingt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Allgemeines

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Derching-West im Norden des Plangebietes wurden die Leitungsnetze von Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation neu verlegt. Eine Ver-/Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an diese Leitungsnetze vorgenommen.

9.2 Wasserversorgung/Brandschutz

Das Plangebiet wird von den Stadtwerken Friedberg mit Wasser und Löschwasser versorgt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Ringleitung parallel zum Winterbrückenweg. Die Löschwasserversorgung ist für einen Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h über 2 Stunden gesichert. Eine darüber hinaus gehende evtl. notwendige Löschwasserbedarfsmenge für den Gebäudeschutz muss über weitere Maßnahmen wie z. B. Löschteiche oder Grundwasserentnahmen gesichert werden.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage Ach der Stadt Friedberg ist in der Lage, die Abwässer aus den Plangebiet aufzunehmen und ausreichend zu reinigen.

Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeleitet. Der hierfür im Winterbrückenweg neu errichtete Kanal ist hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert. Wegen der relativ flachen Höhenlage des Schmutzwasserkanals ist zu prüfen, ob das Plangebiet im freien Gefälle entwässert werden kann.

9.4 Niederschlagswasserentsorgung

Für das nicht schädliche verunreinigte Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen. Grundsätzlich von Bedeutung ist dabei unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Für eine funktionsfähige Versickerung im

Plangebiet sind Geländeaufschüttungen erforderlich. Ein Anschluss von Oberflächenwasser bzw. Grundwasser an das bestehende öffentliche Kanalnetz ist nicht möglich.

9.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird von der LEW versorgt. Abhängig vom Leistungsbedarf der zukünftigen Lastschwerpunkte kann die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig werden. Transformatorenstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und festgelegt.

9.6 Telekommunikation

Das Plangebiet wird durch Anschluss an bestehende Telekommunikationsleitungen erschlossen.

9.7 Heizenergieversorgung

Das Plangebiet soll aus den Leitungsnetzen der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH mit Erdgas erschlossen und versorgt werden. Ein Anschluss hierzu ist an das bestehende Versorgungsnetz in den Gewerbegebieten Derching-West und Derching vorgesehen, eine Erdgasleitung befindet sich im Winterbrückenweg.

9.8 Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss auf die bis GOK anstehenden und damit sehr hohen Grundwasserstände im Plangebiet hingewiesen werden. Das Plangebiet liegt damit in einem „wassersensiblen Bereich“. Auf die Ausbildung von Kellern sollte soweit wie möglich verzichtet werden bzw. sofern sie notwendig sind, sollten sie wasserdicht ausgebildet werden. Öltanks sollten auftriebsicher sein.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg als zuständige Behörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Durch die Empfehlungen soll trotz der geplanten Nutzung die Beeinflussung des im Planungsgebiet relativ hoch anstehenden Grundwassers bestmöglich begrenzt werden.

10 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht wurde durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung sowie auf Grundlage von vorliegenden Sekundärdaten zu den bisherigen Bauleitplanungen (z. B. Schallgutachten, Baugrundgutachten, Fachbeitrag zur

speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Im Umweltbericht wurden auch die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5, das die Flächen des Plangebietes im Vorentwurfsstand beinhaltet hat, sowie die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 5/II ergänzt.

In einem gesonderten so genannten „Scopingtermin“ zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 wurden darüber hinaus bereits Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den betroffenen Behörden und sonstigen öffentlichen Trägern öffentlicher Belange erörtert.

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung sind detailliert in den Kapiteln 1.1 „Anlass der Planung“ und 5 „Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte“ enthalten.

10.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel 4 „Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung“. Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Flächen umgeben, die im Regionalplan der Region Augsburg als regionaler Grünzug ausgewiesen sind. Durch die Sicherung der Freiflächenfunktion sollen hier die Voraussetzungen für den luft-hygienischen Ausgleich im Verdichtungsraum Augsburg geschaffen werden.

Für das Plangebiet selbst sind keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 3 „Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches“.

10.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Plangebietes in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ geändert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung ist somit zwar eine Überplanung bisheriger Freifläche verbunden, diese steht jedoch mit der beabsichtigten und über den Vorgängerbebauungsplan bereits planungsrechtlich gesicherten städtebaulichen Entwicklung eines Gewerbegebietes im Einklang.

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung entspricht damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung und kon-

cretisiert diese lediglich hinsichtlich des konkreten Vorhabens. Für das Plangebiet wäre also auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gewerbegebietsentwicklung bzw. eine gewerbliche Bebauung zu erwarten.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung „Gewerbegebiet“ im Vergleich mit den möglichen Umweltauswirkungen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ ermittelt. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind temporär auf die Bauphase beschränkt und wirken daher nur kurzfristig.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Lärmvorbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch die Nähe zur BAB A8 im Süden und die bestehenden Gewerbegebiete Derching-West im Norden und Derching im Nordosten.

In einem Schallgutachten (Ingenieurbüro Kottermair, 17.06.2013) wurden die unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungssituation aus anderen gewerblichen Nutzungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II noch zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ermittelt. Diese Kontingente gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente ist sichergestellt, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die abhängig von der jeweiligen Baugebietseinstufung zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“/Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Im Nahbereich zur BAB A8 können aufgrund der verkehrsbedingten Schalleinwirkungen für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büro-, Schlaf-, Ruhe-, sonstige Aufenthaltsräume) schallschutztechnische Maßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) erforderlich werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Bereich der Friedberger Au westlich von Derching sind Vorkommen von Bodenbrütern bekannt. Zu nennen sind insbesondere Vorkommen von Kiebitz, Schafstelze und Feldlerche, aber auch Rebhuhn und Wachtel.

Von Bedeutung für die Artvorkommen ist allgemein die Freiflächenfunktion von landwirtschaftlichen Flächen, die in Verbindung mit dem naturschutzfachlich bedeutsamen Forellenbach die Funktion einer zentralen Biotopverbundachse in der Friedberger Au wahrnehmen. Das Vorkommen der Bodenbrüter ist abhängig vom jeweiligen Fruchtwechsel auf den landwirtschaftlichen Flächen und generell jährlich unterschiedlich. Im Bereich des Siebenbrünnelgrabens östlich außerhalb des Plangebietes kommt der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling vor. Sowohl der Kiebitz als auch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling unterliegen dem speziellen Artenschutz.

Die Nutzung als Sondergebiet unterscheidet sich nicht von der Nutzung als Gewerbegebiet. Aufgrund der großflächigen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges ist grundsätzlich von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Für das Plangebiet sind die betroffenen Lebensräume aufgrund der allgemein intensiven ackerbaulichen Nutzung und speziell der Lage des Plangebietes im Störkorridor der BAB A8 im Vergleich zu anderen Lebensräumen der Friedberger Au insgesamt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Nachdem bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Derching-West mögliche Betroffenheiten von Bodenbrütern ermittelt wurden, wurde für diesen Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 war auch das Plangebiet enthalten. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich festhalten, dass mit der Überplanung von Lebensräumen Bodenbrüter im Allgemeinen und der Kiebitz im Speziellen in umliegende Freiräume verdrängt werden. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling dagegen ist von der Planung nicht betroffen, da planungsbedingt in seinen Lebensraum am Siebenbrünnelgraben nicht eingegriffen wird. Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung ergeben sich nur untergeordnet Betroffenheiten, da Bodenbrüter erfahrungsgemäß Störkorridore entlang von vielbefahrenen Straßen entsprechend der tatsächlichen Beeinträchtigungsintensität bis in größere Entfernungen meiden. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hat im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Schutzgebiete mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen liegen im Plangebiet nicht vor. Mit den umfangreichen Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für Freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfährt das Plangebiet gegenüber dem derzeitigen, weitgehend gehölzfreien Zustand eine Aufwertung. Zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand als Gewerbegebiet ergibt sich keine Veränderung.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher weitestgehend unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die jahrzehntelange ackerbaulichen Nutzung jedoch gestört.

Eine großflächige Überbauung als Gewerbegebiet ist planungsrechtlich bereits zulässig.

Die Baugrunduntersuchungen (Kling Consult, 26. Juni 2008, 1. Juli 2009) haben ergeben, dass der natürliche Boden im Plangebiet bei einer Bebauung nicht erhalten werden kann. Wegen der in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorkommenden torfigen Lagen innerhalb der Deckschichten ist der natürlich vorkommende Boden nicht im erforderlichen Maße als Baugrund belastbar und muss daher ausgetauscht werden. Maßnahmen zur Versickerung machen zusätzlich eine Geländeauffüllung erforderlich. Zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand ergibt sich keine Veränderung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der östlich des Plangebietes verlaufende Siebenbrünnelgraben weist wegen der nur periodischen Wasserführung eine untergeordnete wasserwirtschaftliche Bedeutung auf. Auswirkungen der bereits planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Bebauung im Plangebiet auf den im Westen verlaufenden Forellenbach können wegen der großen Entfernung von über 100 m ausgeschlossen werden.

Wie die Feldarbeiten zur Baugrunduntersuchung gezeigt haben, ist im Plangebiet mit teilweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Ein direkter Eingriff der gewerblichen Gebäude in das Grundwasser ist wegen der bei solchen Gebäuden üblicherweise kellerlosen Ausführung nicht zu erwarten. Mit den zur Herstellung eines geeigneten Baugrundes erforderlichen Bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen sind jedoch Wasser-

haltungsmaßnahmen erforderlich, die ein Gefährdungspotenzial darstellen können. Zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand ergibt sich keine Veränderung.

Schutzgut Klima/Luft

Die Friedberger Au dient als Luftaustauschbahn und zur Frischluftzufuhr für den Verdichtungsraum Augsburg. Sie ist deshalb im Bereich des Plangebietes als regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Plangebiet ragt in diesen regionalen Grünzug hinein und verringert dadurch die Breite dieser Frischluftschneise. Erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Durchlüftungsfunktion sind damit nicht verbunden, nachdem bereits auf Regionalplanebene das Plangebiet aus dem regionalen Grünzug herausgenommen worden ist.

Eine Überbauung als Sondergebiet und die damit einhergehende Flächenversiegelung beeinträchtigen das Kleinklima im gleichen Maße wie das bereits planungsrechtlich zulässige Gewerbegebiet. Es kommt dadurch zu einer verstärkten Erwärmung der Flächen gegenüber der Umgebung (Wärmeinseleffekt).

Die breiten Grünstreifen randlich außerhalb des Plangebietes tragen dazu bei, die Durchlüftungsfunktion des regionalen Grünzuges in diesem Bereich zu erhalten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt durch das nebeneinander gewerblicher Siedlungsflächen der Gewerbegebiete Derching-West und Derching, der BAB A8 im Süden und den großflächig angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen. Gliedernde Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet bietet mit seiner gleichförmigen Nutzung keine visuellen Anreize.

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild eine vollständige Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu gewerblichen Siedlungsflächen umgewandelt. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum möglich. Zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand ergibt sich keine Veränderung.

Schutzgut Kultur – und Sachgüter

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Zum planungsrechtlich bereits zulässigen Zustand ergibt sich planungsbedingt keine Veränderung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei dem relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung

Bei der Realisierung der Planung Sondergebiet treten im Vergleich zum bisher planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiet grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf.

10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Mit der Beschränkung der zulässigen Schallemissionen im Plangebiet wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die schutzbedürftige Nachbarschaft sichergestellt. Eine Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – stellt auch im Nahbereich zur BAB A8 die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Eingrünung randlich außerhalb des Baugebietes schafft dauerhafte und durchgehende Grünverbindungen. Diese Grünverbindungen ergänzen den westlich anschließenden regionalen Grünzug.

Im Hinblick auf den Artenschutz konnten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Ausgleichsfläche zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) für Bodenbrüter im Allgemeinen und speziell für den Kiebitz wurde als Ersatzlebensraum bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 im Bereich nördlich des Gewerbegebietes Derching umgesetzt.

Boden

Durch die Beschränkung der Überbaubarkeit auf der privaten Grundstücksfläche und die geplante Eingrünung des Plangebietes wird die Flächenversiegelung vermindert.

Wasser

Die im Zuge der Flächenversiegelungen auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden durch die vorgesehene Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf der privaten Grundstücksfläche vermindert.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Beschränkung von Flächenversiegelungen verbunden mit der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser auf der privaten Grundstücksfläche reduzieren sich die Veränderungen für das Kleinklima.

Klimatisch ausgleichend wirken die randlich angrenzenden Flächen zur Eingrünung des Baugebietes sowie die Bepflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksfläche. Insbesondere die am Westrand des Plangebietes verlaufende Grünfläche trägt dazu bei, die Durchlüftungsfunktion des regionalen Grünzuges in der Friedberger Au zu unterstützen.

Landschaftsbild

Mit der randlichen Eingrünungsfläche und den vorgesehenen Bepflanzungen wird eine wirksame Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erreicht. Die für die privaten Grundstücke vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Auflockerung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes bei.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da für das Plangebiet bereits eine Nutzung als Gewerbegebiet zulässig war, ist die Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNSchG nach den Vorschriften des BauGB (§§ 1a ff) nicht mehr anzuwenden. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht erforderlich.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen für das Plangebiet sind bereits im Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 5/II festgesetzt worden.

10.3 Planungsalternativen

Die Entwicklung eines Sondergebietes im Plangebiet steht im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung des nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebietes Derching-West. Nachdem die Flächen des Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und künftig als Sondergebiet dargestellt werden sollen, bestehen für die vorliegende Bauleitplanung keine räumliche Planungsalternativen.

10.4 Zusätzliche Angaben

10.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet ist eine schallschutztechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair, 17.06.2013) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/II.

Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage der Baugrundgutachten von Kling Consult (26. Juni 2008, 1. Juli 2009) beurteilt. Artenschutzrechtliche Fragestellungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kling Consult, 7. Mai 2009) eingearbeitet.

10.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Aufgrund des für das Plangebiet festgesetzten Schallemissionskontingente ist es erforderlich, auf Grundlage der Bauantragsunterlagen die Einhaltung dieser Emissionskontingente zu überprüfen.

Um die gewünschte Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen zu können, wird die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf der privaten Grundstücksfläche spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der gewerblichen Gebäude überprüft.

10.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Gewerbegebietes Derching-West soll in einem Bereich, in dem ein Gewerbegebiet bereits planungsrechtlich zulässig ist, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ entstehen.

Um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und

sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der Planung zeigt, dass mit der Planung keine über das bisherige planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Belastungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden sind.

Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung tragen dazu bei, Auswirkungen der Planung zu minimieren. Ein erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich gilt bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan als erbracht.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	11.239 m ²	100	%
davon Sondergebiet	9.337 m ²	83,1	%
Straßenverkehrsfläche	1.902 m ²	16,9	%

12 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 2 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Augsburg
- 3 Autobahndirektion Südbayern, München
- 4 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Bodendenkmalpflege, Thierhaupten
- 5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Friedberg
- 6 bayernets GmbH, München
- 7 Bund der Selbständigen/Deutscher Gewerbeverband *
- 8 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Friedberg
- 9 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, München
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen
- 11 Gemeinde Affing *
- 12 Gemeinde Dasing *
- 13 Gemeinde Kissing *
- 14 Gemeinde Obergrießbach *
- 15 Gemeinde Ried *
- 16 HABE Handelsverband Bayern e. V., Bezirk Schwaben *
- 17 Handwerkskammer Schwaben *
- 18 Industrie- und Handelskammer für Schwaben, Augsburg *
- 19 Kreishandwerkerschaft Augsburg *
- 20 Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg e. V. *
- 21 Landratsamt Aichach-Friedberg
- 22 Landratsamt Aichach-Friedberg
- 23 Landratsamt Aichach-Friedberg
- 24 Landratsamt Aichach-Friedberg
- 25 Lechwerke AG, Augsburg
- 26 Luftamt Südbayern
- 27 Markt Mering *
- 28 Polizeiinspektion Friedberg
- 29 Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht
- 30 Regierung von Schwaben, SG 24 *
- 31 Regionaler Planungsverband Augsburg *
- 32 Staatliches Bauamt Augsburg
- 33 Stadt Aichach *

- 34 Stadt Augsburg *
- 35 Stadt Gersthofen *
- 36 Stadt Königsbrunn *
- 37 Stadt Neusäß *
- 38 Stadt Stadtbergen *
- 39 Stadtwerke Augsburg
- 40 Vermessungsamt Aichach
- 41 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

13 Anlagen

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung: Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der landesplanerischen Zulässigkeit eines Pferdesportfachmarktes in Friedberg-Derching-West, 20. Mai 2014. Die Anlage wird nur zum Vorentwurf an die mit „*“ markierten TÖB versandt

14 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 11. Dezember 2014

Friedberg, 19.03.2015

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Wolpert

Haupt, Baureferent