



## **TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

|          |                                                         |          |
|----------|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS DER PLANUNG</b>                               | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>ÜBERGEORDNETE ZIELE</b>                              | <b>2</b> |
| 2.1      | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013                  | 2        |
| 2.2      | Regionalplan Augsburg                                   | 2        |
| 2.3      | Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung | 3        |
| 2.4      | Umliegende Strukturen und Nutzungen                     | 3        |
| <b>3</b> | <b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>                | <b>4</b> |
| 3.1      | Verkehrerschließung                                     | 4        |
| 3.2      | Ver- und Entsorgung                                     | 4        |
| <b>4</b> | <b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>              | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>        | <b>5</b> |
| <b>6</b> | <b>BODENVERUNREINIGUNGEN/ AUFFÜLLUNGEN</b>              | <b>6</b> |
| <b>7</b> | <b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b>                            | <b>6</b> |
| <b>8</b> | <b>FLÄCHENSTATISTIK</b>                                 | <b>6</b> |
| <b>9</b> | <b>LITERATUR</b>                                        | <b>7</b> |

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

Die Veranlassung der Stadt Friedberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hängelshart liegt darin, die derzeit aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland zu decken. Die überplante Fläche gehört einem Eigentümer und kann damit zügig entwickelt und bebaut werden.

Das Areal ist Teil der ehem. Gewerbefläche im Norden von Hängelshart und schließt unmittelbar an das in den letzten Jahren bebaute Wohngebiet an der Greinerstraße an. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Bebauung um etwa 70 m nach Norden erweitert. Die Fläche umfasst ca. 0,6 ha und ermöglicht 13 zusätzliche Baugrundstücke. Die Lage im Norden von Hängelshart, mit den umgebenden naturnahen Strukturen, beinhaltet ein Potential mit hoher Wohnqualität.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und schafft somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **2 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**

#### Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### **2.2 Regionalplan Augsburg**

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

#### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg geändert (32. Änderung).

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (18. Änderung) in der Fassung vom 09.02.2006 sieht für das Gebiet Fläche für die Landwirtschaft mit besonderen Eigenschaften zur Extensivierung vor.

In der 32. Änderung werden landwirtschaftliche Flächen in eine Wohnbaufläche umgewidmet.



Inhalte der 32. Änderung

## 2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Westlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits bebaute Areale. Diese dienen überwiegend dem Wohnen. Die Greinerstraße bildet hier derzeit den nördlichen Siedlungsrand. Das Areal nördlich davon unterlag bis zum Jahr 2000 einer gewerblichen Nutzung und liegt seit dem brach. Innerhalb dieses Gebietes haben sich neben Gehölzbeständen magere Wiesengesellschaften entwickelt. Im Einfahrtsbereich des Areals fand auch zwischenzeitlich eine Lagerung von Baustoffen statt. Im östlichen Anschluss folgen als Grünland genutzte Flächen. Teile davon fungieren als Ausgleichsflächen für das südliche Baugebiet.

---

### **3 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Greinerstraße erschlossen. Eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit schafft die innere Erschließung und den Zugang zu den nördlichen Teilflächen des Flurstücks 1501/8.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz bzw. die Entsorgung von Abwasser erfolgt über die vorhandenen Systeme in der Greinerstraße. Von hier aus werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Infrastrukturanlagen für die neuen Bauflächen entwickelt.

Für die Versorgung der Gebäude mit Strom, Telefon etc. 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.

### **4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 setzt die Siedlungsstruktur an der Greinerstraße fort. Ziel ist es dabei, Baugrundstücke für Einzelhäuser in der überwiegend nachgefragten Grundstücksgröße zur Verfügung zu stellen. Die gewählte Erschließung ermöglicht dabei die direkte Anbindung jedes einzelnen Grundstücks. Eine Bebauung in zweiter Reihe findet damit nicht statt. Gleichzeitig wird ggf. eine Erweiterung nach Osten hin eröffnet. Aufgrund der Lage und der Umgebung sowie der nördlich anschließenden Ausgleichsflächen wird auf die Festsetzung von öffentlichen oder privaten Grünstrukturen zur Eingrünung verzichtet. Die grünordnerischen Aspekte konzentrieren sich damit auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die privaten Baugrundstücke.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im Gebiet Energie-Effizienzhäuser Plus als Einzelhäuser sowie als Doppelhäuser zu errichten. Gegenüber dem Entwurf vom 16.09.2014 wurde diese konzeptionelle Planung mit einer Anpassung der Grundstücksgrößen, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen berücksichtigt.

### **5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB**

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in Friedberg derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen, sondern um einen ehem. Gewerbestandort, der seit mehr als 10 Jahren brach liegt. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB kann daher von einer Wiedernutzbarmachung ehem. Bauflächen ausgegangen werden. Eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung liegt auf dem Flurstück nicht vor. Hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen sind von der Ausdehnung der Wohnbauflächen auf das Flurstück 1501/8 deshalb nicht betroffen.

Der Stadt Friedberg ist bewusst, dass die beanspruchten Flächen langfristig eine Bereicherung für den Arten- und Biotopschutz darstellen würden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur langfristigen Sicherung der Lebensräume, setzt die Stadt Fried-

berg deshalb die Ausgleichsflächen im Norden des Baugebietes fest, wertet die dortigen Flächen naturschutzfachlich auf und gleicht damit die entstehenden Nachteile aus.

Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen. Konzeptionell ist der Bebauungsplan auf die Errichtung von Energie-Effizienzhäuser Plus ausgelegt. Dies bedeutet, dass die Häuser den eigenen Energiebedarf selbst produzieren können und keine fossilen Energieträger vor Ort zum Einsatz kommen.

Die Flächenumnutzung erfolgt daher im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

## 6 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** definiert. Mit der umgebenden Nutzung - Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen südlich der Greinerstraße und der nach Norden folgenden attraktiven Landschaft bieten sich weitere Wohnbauflächen an diesem Standort besonders an. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke grundsätzlich möglich. Die unter Abs. 3 des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) werden aber ausgeschlossen. Dies stellt eine qualitativ hohe Wohnnutzung im Gebiet sicher.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest. Die vorgesehene Längen und Tiefen ermöglichen die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die GRZ von 0,35 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke und trägt damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes bei und beachtet die randliche Lage im Übergang zur Landschaft. Für gebietstypische Nebenanlagen lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 der BauNVO bis zu 60% ist zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass Zufahrten und Stellplätze dauerhaft waserdurchlässig ausgeführt oder Garagendächer extensiv begrünt werden.

Die WA 2-Gebiete erlauben neben der Errichtung von Einzelhäusern auch Doppelhaushälften auf den dafür üblichen Grundstücksgrößen. Diese Bauweisen sind aber flächenmäßig den anderen Gebieten untergeordnet. Das WA 2 bietet sich aufgrund der Erschließungssituation für die Errichtung von Doppelhäusern an.

Die **Höhe der Gebäude** ergibt sich aus der definierten Höhe zur Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe und zur Firsthöhe der Gebäude. Demnach sind Gebäude mit bis zu 9,5 m Höhe zulässig. Zusammen mit den vorgesehenen Wandhöhen von 4,5 m können zweigeschossige Gebäude entstehen. Die Festsetzung als Satteldach und die Lage der Baugrenzen schaffen die Voraussetzung zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind so angelegt, dass neben der Funktion der Erschließung auch Raum für gestalterische Maßnahmen verbleibt. Neben der Bereicherung mit Baumpflanzungen entstehen dabei auch zusätzliche Stellplatzbereiche für Pkw sowie eine Sammelstelle für Müllgefäße im öffentlichen Raum. Darüber hinaus ist langfristig ein Ringschluss zur östlichen Greinerstraße verwirklichtbar.

An das Baugebiet anschließend, werden auf insgesamt 5.364 m<sup>2</sup> **Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Ziel ist es, auf den dortigen flachgründigen Böden Magerrasen zu entwickeln und damit die mageren Wiesenflächen im südlichen Teil des Geländes zu ersetzen. Zwischen den Magerrasen und den Bauflächen ist eine 3-5-reihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen und den in der Planzeichnung abgebildeten Bäumen herzustellen. Die sich dort entwickelnden Gehölzstrukturen bilden einen Puffer zwischen der künftigen Wohnbebauung und den im Norden vorgesehenen Magerrasen.

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5**

für das Gebiet nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelshart

**Begründung**

Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sind auf den Privatgrundstücken grünordnerische Maßnahmen zu erbringen. Hier ist je Baugrundstück ein Baum der 1. Pflanzklasse bzw. 2 Heister zu pflanzen. Bei Grundstücken von mehr als 400 m<sup>2</sup> ist jeweils die doppelte Anzahl vorzusehen. Zusammen mit den Baumstandorten entlang der Erschließung wird damit die Durchgrünung des Areals befördert.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

## **7 BODENVERUNREINIGUNGEN/ AUFFÜLLUNGEN**

Infolge der ehem. gewerblichen Nutzung des Areals sind auf dem Flurstück 1501/8 Bodenveränderungen bekannt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist hier eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Bereits im Jahr 1998 wurden diesbezüglich Untersuchungen vorgenommen. Demnach handelt es sich hier um Auffüllungen mit natürlichen Bodenbestandteilen sowie Ziegel- und Asphaltresten bis in eine Tiefe von 2,7 m. Die Untersuchung aus dem Jahr 1998 belegt nach dem wesentlichen Bewertungsmaßstab (Gefährdungspfad Grundwasser, LfW-Merkblatt 3.8/1, Stand 31.10.2001) keine Altlast oder schädliche Bodenveränderungen mit evtl. weiterem Untersuchungsbedarf oder gar Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr. Es liegen keine einschlägigen Richtwertüberschreitungen vor (Chrystal-Geotechnik 1998 und UTP 2003).

Die nach den Untersuchungsergebnissen bekannten Bodenveränderungen stehen der beabsichtigten Wohnnutzung grundsätzlich nicht entgegen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Auffüllungen nicht in Frage gestellt. Eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 liegt nicht vor. Auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird daher verzichtet, der Hinweis im Satzungstext ist hinsichtlich der Erkundungsergebnisse ausreichend.

## **8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan bei.

## **9 FLÄCHENSTATISTIK**

|                                                         |                       |        |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
| Nutzung                                                 |                       |        |
| Wohnbaufläche                                           | 4.679 m <sup>2</sup>  | 41,7 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün        | 1.183 m <sup>2</sup>  | 10,5 % |
| Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5.364 m <sup>2</sup>  | 47,8 % |
| GESAMTFLÄCHE                                            | 11.222 m <sup>2</sup> | 100 %  |

## **10 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München

BODEN UND WASSER 2015: Baugebiet nordöstlich der Greinerstraße in Friedberg- Hängelshart, Baugrundverhältnisse, Aichach

BODEN UND WASSER 2015: Sickerversuche im Baugebiet nordöstlich der Greinerstraße in Friedberg-Hängelshart, Aichach

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

STADT FRIEDBERG 2004: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 12. Änderung

STADT FRIEDBERG 2006: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 18. Änderung

STADT FRIEDBERG 2015: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 32. Änderung

UTP 2003: Fachliche Einschätzung Altlastengutachten, Altomünster