

---

# STADT FRIEDBERG



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

für das Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des  
Weilerweges im Stadtteil Ottmaring

ENTWURF

## BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 09.03.2017

---

**OPLA**

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Sabrina Kaeschner, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Planbereichs .....</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) .....	6
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) .....	7
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg .....	8
<b>5</b>	<b>Ziel der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Verkehrskonzept.....	9
6.3	Grünordnungskonzept.....	9
<b>7</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.4	Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	12
7.5	Gestaltung der Gebäude .....	12
7.6	Grünordnung .....	12
<b>8</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>13</b>
8.2	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	13
8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	13
8.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich .. der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
8.4.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	14
8.4.2	Schutzgut Boden .....	14
8.4.3	Schutzgut Wasser .....	15
8.4.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume .....	16
8.4.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
8.4.6	Schutzgut Mensch (Immissionen) .....	17
8.4.7	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	18
8.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18

8.5	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	19
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung... der Planung („Nullvariante“) .....	19
8.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	19
	der nachteiligen Auswirkungen.....	19
8.7.1	Vermeidung und Verringerung .....	19
8.7.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs .....	19
8.7.3	Nachweis der Ausgleichsflächen.....	20
8.7.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
8.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .. und Kenntnislücken .....	21
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	22
8.10	Zusammenfassung .....	22
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>24</b>
9.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	24
9.2	Stromversorgung .....	24
9.3	Abfallentsorgung.....	24
<b>10</b>	<b>Energie .....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>26</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der benötigte Wohnraumbedarf der Stadt Friedberg, Ortsteil Ottmaring, für die einheimische Bevölkerung als auch für neu zuziehende Gemeindebewohner.

Bei den Wohnbauflächen werden zum einen ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern und zum anderen ein Bedarf im Geschosswohnungsbau gesehen. Das Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da es nördlich an ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet angrenzt.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist auf einer privaten Grünfläche zudem die Errichtung einer Pferdekoppel zur privaten Pferdehaltung mit einer dazugehörigen Weidehütte und Heulager geplant.

Um die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 677/3 und 679/1 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 677 und 34/24, der Stadt Friedberg, Gemarkung Ottmaring und weist eine Gesamtfläche von ca. 13.923 m<sup>2</sup> auf.

### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Friedberg und im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Ottmaring und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch großflächige Gehölzstrukturen (Biotop) und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch eine Grünfläche und die angrenzende Pfarrer-Fiegel-Straße (St 2379)
- Im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Glückstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch eine landwirtschaftlichen Anwandweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder festgesetzte oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch Bau- oder Bodendenkmäler.

Angrenzend an den Bebauungsplan befindet sich das Biotop mit der Nr. 7632-0036 (Erhebungsdatum 03.08.1988). Es handelt sich hierbei um eine „ehemalige Flußschleife der Paar am nördlichen Ortsrandbereich von Ottmaring“.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist keine Gehölzstrukturen oder sonstige Nutzungen auf. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit ein Mehrfamilienhaus mit Gartenfläche.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich großflächige Gehölzstrukturen (Biotop). Der Gehölzsaum befindet sich zu Teilen innerhalb des Plangebietes.



Abb. 1 Lageplan mit räumlichen Geltungsbereich, o.M.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft als auch Gehölze/Einzelbäume dargestellt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 6 im vorgegeben Maße genutzt. Daher ist der Bebauungsplan in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP Stadt Friedberg, o.M.

#### 3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb oder angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 6 befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Friedberg gehört zum bayerisch-schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg und grenzt an den Osten der Stadt Augsburg an.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind für die Stadt Friedberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und des Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) zu beachten:

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Friedberg wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Augsburg definiert.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), o.M.

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Die Stadt Friedberg liegt gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) im großen Verdichtungsraum Augsburg sowie im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg. Zudem ist die Stadt Friedberg als Mittelzentrum kategorisiert und sie befindet sich entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))
- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. (A II 1.3 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:
  - der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,
  - die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen [...] (B V 1.2 (Z))
- Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))

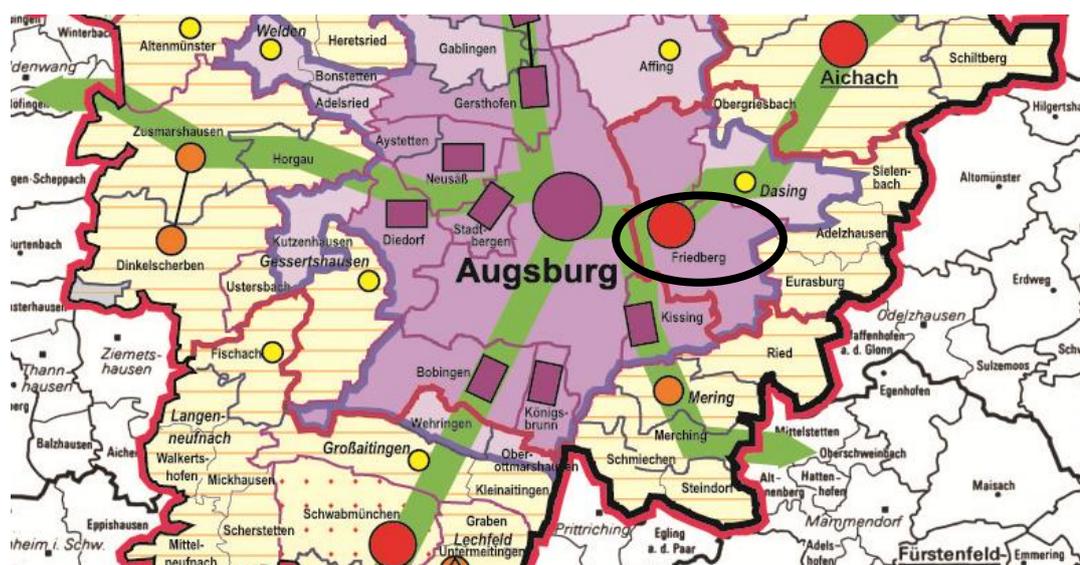


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg, Karte 1 - Raumstruktur, o.M.

#### 4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein neues Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch im unmittelbaren Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet im Süden. Das geplante Wohngebiet stellt eine angemessene – und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte – Fortführung der bestehenden Siedlungseinheit dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Stadt Friedberg, Ortsteil Ottmaring, über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt.

Die Stadt Friedberg hat das Ziel eines Wachstums insbesondere durch junge Familien, damit die bestehende Infrastruktur gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist es für die Stadt nötig, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen. Mit dem vorliegenden bebauungsplan wird u.a. den Zielen des LEP 2013 Bayern, Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z)) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen (3.1 (G)), entsprochen.

## 5 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnbebauung im Nordwesten des Ortsteiles Ottmaring. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können; z.T. auch mit mehr als zwei Wohneinheiten, um auch der Nachfrage im Bereich des Mietwohnungsbaus gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan möchte einerseits den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, andererseits soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Angrenzend an die Wohnbebauung soll im westlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Pferdekoppel zur privaten Pferdehaltung auf einer privaten Grünfläche errichtet werden. Die Pferdekoppel schafft einen schonenden Übergang von der Wohnbebauung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Es ist hierbei von keiner Pferdehaltung im kommerziellen Stile auszugehen, sondern ausschließlich von einer eigenständigen privaten Pferdehaltung der Grundstückseigentümer die nicht über die Anzahl von 5 Pferden oder 7 Ponys hinausgehen wird. Angesichts der max. zulässigen Grundfläche der Weidehütte von 100 m<sup>2</sup> sowohl für das Heulager, Strohlager, Lager für Pferdepflege und Unterstand ist die Anzahl der Pferde oder Ponys definiert.

## **6 PLANUNGSKONZEPT**

---

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Mischung aus lockerer Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, aber auch einer leicht verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Das Plangebiet, lediglich durch die Erschließungsstraße „Griesfeldweg“ abgetrennt, grenzt im südlichen Bereich an ein bereits bestehendes Wohngebiet mit gemischterer Bebauung (Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) an und rundet dieses in nördliche Richtung ab. Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits ein Mehrfamilienhaus.

### **6.2 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den bereits bestehenden Weilerweg, welcher über die Pfarrer-Fiegel-Straße (Staatsstraße 2379) zu erreichen ist. Das östliche Baugrundstück wird über den Weilerweg erschlossen (Weilerweg 2 und 4). Vom Weilerweg abgehend erschließt der 6,0 m breite bestehende Griesfeldweg die anderen Baugrundstücke (Griesfeldweg 2, 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14). Die nicht entlang des Griesfeldweges liegenden Baugrundstück werden durch eine 4,5 m bzw. 5,0 m breite private Stichstraße erschlossen.

Stellmöglichkeiten für PKWs sind auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) innerhalb der Baugrenzen und in den jeweils dafür festgesetzten Flächen anzuordnen (siehe hierzu Planzeichnung).

Um die Bodenversiegelung und damit den Umfang des abzuleitenden Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

### **6.3 Grünordnungskonzept**

Auf den privaten Grünflächen und Grundstücksflächen sind gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (siehe textliche Festsetzungen) die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Straßenraum sind zudem gemäß der Planzeichnung straßenraumgeeignete Bäume zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

Im nördlichen Bereich grenzt ein Biotop mit Gehölzstrukturen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Der Gehölzsaum des Biotopes reicht zu Teilen in das Plangebiet hinein. Die geplanten Wohnbauflächen berücksichtigen das Biotop und sind an den Gehölzsaum angepasst, sodass dieser vollständig erhalten bleibt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine großflächige private Grünfläche mit einer Größe von ca. 5.530 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf dieser Fläche soll die Nutzung als Pferdekoppel zur privaten Nutzung festgesetzt werden. Die private Grünfläche wird im Norden, im Osten und im Westen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die private Grünfläche trägt dazu bei, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Ortsbild positiv einzubinden und einen schonenden Übergang in die offene Landschaft zu ermöglichen.

## **7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche (GR), der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl an Vollgeschossen (VG) und der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

#### Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA 2.1, das WA 2.2 und das WA 3 wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit einer maximalen GRZ von 0,4 können sowohl lockere Ein-/Doppelhausbebauung als auch Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 40% seines Grundstückes überbauen kann.

Für das WA 1 wird eine maximale zulässige Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude und von 50 m<sup>2</sup> für das Nebengebäude festgesetzt.

Für die private Grünfläche, welche als Pferdekoppel mit privater Nutzung vorgesehen ist, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf dieser Fläche soll die Erreichung einer Weidehütte mit einem Heulager möglich sein.

### Höhe der Gebäude und Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3) sind insgesamt drei Gebäudetypen zulässig.

Für die Baufelder WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind bei Bautyp 1 maximal zwei Vollgeschosse (I+D) mit einer Wandhöhe (WH) von maximal 3,8 m und einer Gesamthöhe (GH) von maximal 8,5 m zulässig; bei Bautyp 2 sind zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 9,5 m zulässig. Für das Baufeld WA 3 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von 9,0 m und einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 12,0 m zulässig. Um eine möglichst hohe Flexibilität zu erhalten werden für das WA 3 folgende drei Bautypen zugelassen:

Bautyp 1) I+D           WH = max. 3,8 m; GH = max. 8,5 m

Bautyp 2) II            WH = max. 6,5 m; GH = max. 9,5 m

Bautyp 3) III           WH = max. 9,0 m; GH = max. 12 m

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf dabei maximal 0,40 m über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Griesfeldweg) liegen. Für die Weidehütte mit Heulager auf der privaten Grünfläche wird eine Gesamthöhe (GH) von maximal 6,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal drei zulässigen Geschossigkeiten erscheint aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhen möglich ist. Darüber hinaus entsprechen die festgesetzten Gebäudetypen und -höhen dem Wohnbebauungsumfeld. Daher ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um zum einen eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen.

Innerhalb der Baufelder WA 1 und WA 2.1 sind nur Einzelhäuser zulässig während innerhalb des WA 2.2 und WA 3 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Um eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser zu erreichen, sind die aneinanderggebauten Doppelhaushälften profiligleich und in ähnlicher Gestaltung zu errichten.

Aufgrund der weiträumigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und um vom Straßenraum aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um für den Bauherren jedoch einen gewissen Spielraum bei der Situierung der baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu ermöglichen, dürfen diese bei einer Größe von bis zu 9 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

#### 7.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im WA 1, im WA 2.1 und im WA 2.2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit wird dem Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur und somit dem vorhandenen Ortsbild Rechnung getragen. Für das WA 3 werden keine höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

#### 7.5 Gestaltung der Gebäude

##### Dächer der Wohnhäuser

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar.

Die Dächer der Wohnhäuser sind generell als geneigte Dächer herzustellen. Liegt das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss (I+D), so sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad zulässig. In diesem Fall sind Pult- und Zeltdächer nicht zulässig. Bei zwei Vollgeschossen hingegen sind Dächer (Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer) mit beidseitig gleicher Neigung (außer Pultdächer) von 10 - 30 Grad zulässig.

Neben einer weitestgehend flexiblen baulichen Gestaltung der Grundstücke sollen aber auch die Belange des Ortsbildes berücksichtigt werden. Dementsprechend hat die Dachgestaltung aus dem roten bis braunen und grau bis anthraziten Farbspektrum zu erfolgen, um trotz der gewünschten Flexibilität eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu erhalten. Die Dachgestaltung sowie die Gestaltung der Außenwände hat nicht in grellen oder leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien zu erfolgen, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Wohngebiete integrieren lässt.

Darüber hinaus ist bei der Gestaltung der Dachflächen die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten“ der Stadt Friedberg einzuhalten.

Für die Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen zu versehen. Für kleinere Flächen sind auch andere Materialeine zulässig. Dadurch wird eine harmonische Einfügung der Fassadengestaltung in das Landschaftsbild und die umgebende Wohnbebauung gewährleistet.

Die Weidehütte mit Heulager auf der privaten Grünfläche ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als halboffene Holzkonstruktion herzustellen. Dabei ist das Dach der Weidehütte als Flachdach oder als flach geneigtes Dach (5 - 15 Grad) auszubilden.

Für Garagen und Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches ist die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg anzuwenden.

#### 7.6 Grünordnung

Die Grünordnung sieht Pflanzungen auf den privaten Grünflächen und auf den privaten Grundstücksflächen vor, um eine verträgliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in die Landschaft zu schaffen.

Auf der privaten Grünfläche sind gemäß der Planzeichnung heimische Laubbäume I. oder II. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) und Sträucher

zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die innerhalb der privaten Grundstücksflächen festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen, welche an den Standort im Straßenraum angepasst sind, sind darauf anrechenbar.

Um eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden sind Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

## 8 UMWELTBERICHT

---

### 8.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Nordwesten des Ortsteiles Ottmaring der Stadt Friedberg ist zur Schaffung von Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Flächengröße von insgesamt 13.923 m<sup>2</sup> geplant. Die im westlichen Teil des Plangebietes entstehende Pferdekoppel mit Weidehütte und Heulager ist darin inbegriffen.

Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt.

### 8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

#### Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen. Die für das Planvorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind unter dem Kapitel 4.2 „Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)“ aufgeführt.

#### Flächennutzungsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 6 im vorgegeben Maße genutzt. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.

#### Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

#### Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop mit der Nr. 7632-0036 (Erhebungsda-

tum 03.08.1988). Es handelt sich hierbei um eine „ehemalige Flußschleife der Paar am nördlichen Ortsrandbereich von Ottmaring“.

#### **8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das zur wohnbaulichen Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt, sodass auf dieser Fläche keine naturnahen Landschaftselemente vorzufinden sind. Angrenzend und z.T. innerhalb des Plangebietes befindet sich der Gehölzsaum des bereits genannten Biotopes.

Die geplanten Baumaßnahmen mit Baukörpern und Verkehrsanlagen verursachen hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen.

##### **8.4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

###### Beschreibung

Weitläufige Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete haben, befinden sich in einer Entfernung von mindestens 1,0 km südlich des Plangebietes. Zwischen dem Waldgebiet und dem Plangebiet bestehen derzeit baulichen Strukturen des Ortsteiles Ottmaring.

Es ist davon auszugehen, dass die Frischluft aufgrund eines lediglich leichten Gefälles und der bestehenden Bebauung zwischen der Waldfläche und dem Plangebiet nur geringfügig in das Plangebiet fließt. Da das Planungsgebiet selbst jedoch ohne Bewuchs ist, hat es keine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Der zu überplanende Bereich wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereich stellt infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung eine Kaltluftentstehungsfläche dar.

###### Auswirkungen

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kaltluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können im Allgemeinen Wohngebiet maximal 40 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden.

Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Planungsgebiet zusätzlich das Mikroklima verändern. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt und kleinteilig ist, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen; für das Mesoklima sind die geplanten Baumaßnahmen nicht relevant.

###### Ergebnis

Aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der Festsetzung von Grünflächen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von **geringen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

##### **8.4.2 Schutzgut Boden**

###### Beschreibung

Laut der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um verbreitet bis überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molassematerial und gering verbreitet Braunerden aus Molassematerial. Die zu überplanenden Böden unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Sie stellen für die örtliche Landwirtschaft eine günstig zu bewirtschaftende und siedlungsnaher Produktionsfläche dar. Mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche sind auch Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung verbunden. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 - 0,3 m Tiefe auszugehen („Pflugsohle“).

#### Auswirkungen

Die Bebauung hat zur Folge, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen, umgelagert, verdichtet und versiegelt werden.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von 0,4 (max. 40% der Wohnbaufläche dürfen überbaut werden) und der geringen Grundflächen für die Weidehütte auf der Pferdekoppel nur ein mittelhohes Nutzungsmaß zulässig ist. Zudem wird eine großflächige private Grünfläche festgesetzt.

Die Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion. Die natürliche Bodenfunktion stellt sich im Bereich der geplanten privaten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

#### Ergebnis

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den damit verbundenen Entfall der Bodenerosion, den damit entfallenden Schadstoffeinträgen und dem zu erwartenden Dauerbewuchs in den Gärten und auf den privaten Grünflächen ist von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **8.4.3 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 100 m östlich des Planungsgebietes verlaufende Paar, ein rechter Nebenfluss der Donau.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet sowohl außerhalb festgesetzter als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete befindet und nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Das Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und HQ extrem) grenzt ca. 50 m entfernt an den östlichen Bereich des Planungsgebietes an.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes gegeben.

#### Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden die Böden stärker verdichtet und versiegelt und damit das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens reduziert; bedingt durch die festgesetzte Versiegelungsrate von maximal 40% (GRZ 0,4) und der großflächigen privaten Grünfläche ist jedoch von einer unbedeutenden

den Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann auch weiterhin auf den privaten Flächen versickern.

#### Ergebnis

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann aufgrund der geringen Versiegelungsrate und der großflächigen privaten Grünfläche von einer **geringen** Erheblichkeit ausgegangen werden.

### 8.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planbereich wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen, geschützte Pflanzengesellschaften, Schutzflächen, Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Biotop mit der Nr. 7632-0036. Der Gehölzsaum des Biotopes befindet sich zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches, bleibt aber erhalten und wird durch die Wohnbauflächen nicht berührt.

Somit hat der Planungsumgriff keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Aufgrund der geringen Habitateignung des Plangebietes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes nicht als erforderlich angesehen.

#### Auswirkungen

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt ist die Habitateignung der Fläche als gering zu bewerten. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung und die größtenteils unbebaute Pferdekoppel zur privaten Pferdehaltung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen mit Baum- und Strauchstrukturen relativ groß. Zudem sind private Grünflächen festgesetzt. Mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation der Strukturreichtum erhöht wird. Durch die Erhöhung der Strukturvielfalt bekommen die Grünflächen mit der Zeit eine Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen erhöht.

#### Ergebnis:

Unter Beachtung der Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen, im Straßenraum und in den privaten Gärten ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

#### 8.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung

Die Landschaft des Plangebietes und dessen Umgebung stellt sich größtenteils als strukturarme Ackerfläche dar. Das geplante Wohngebiet und die Pferdekoppel grenzen im Süden des Plangebietes an bestehende Wohnbebauung, im Osten an eine Grünfläche mit markanter Gehölzstruktur, im und Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Der Änderungsbereich hat eine Bedeutung als nordwestlicher Ortsrand des Ortsteiles Ottmaring. Ein begrünter Ortsrand ist im Bereich der jetzigen Bebauung bisher noch nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen kann ein schonender Übergang in die freie Landschaft hergestellt werden.

##### Auswirkungen

Aufgrund der räumlich sensiblen Lage des Planvorhabens findet durch den Bebauungsplan eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt.

Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen des Wohngebietes und der Pferdekoppel sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bis mittel zu bewerten. Nach der Anwuchsphase stellt das Planvorhaben – im Vergleich zur Ist-Situation – sogar eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

##### Ergebnis

Bedingt durch die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen, die Festsetzung von Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen und einer privaten Grünfläche (Pferdekoppel) am Ortsrand ist von einer **geringen bis mittleren** Einwirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### 8.4.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

##### Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Emissionen für das Plangebiet könnten von der Pfarrer-Fiegel-Straße (Staatsstraße 2379) und von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

##### Auswirkungen

Durch die Staatsstraße sind keine relevanten Immissionen zu erwarten, da sich das Plangebiet innerorts befindet (voraussichtlich Tempo 50) und zusätzlich durch eine Grünfläche und Baumpflanzungen von der Staatsstraße räumlich abgetrennt ist.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und durch die Pferdekoppel ist im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das übliche Maß hinaus gehen.

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen, die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen

Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen“ bewegen.

#### Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können für die Bestandsbebauung als auch für das geplante Wohngebiet als **gering** eingestuft werden.

### **8.4.7 Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### Beschreibung

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. In der Umgebung des Plangebietes bestehen allerdings landwirtschaftliche Anwandwege, welche als Spazierwege genutzt werden können.

#### Auswirkungen

Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Wohngebiet und eine private Grünfläche (Pferdekoppel) entsteht kein Verlust an Erholungsraum. Die in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Anwandwege, welche als Spazierwege genutzt werden, bleiben auch weiterhin erhalten.

#### Ergebnis

Es sind **keine** Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Erholung) wird daher nicht von der Planung beeinträchtigt.

### **8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

#### Auswirkungen

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### Ergebnis

Da keine Kultur- oder Sachgüter beeinträchtigt werden, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

#### **8.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

#### **8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibender, intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens und die damit einhergehende Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entginge der Stadt Friedberg aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt sowie einer Stärkung der Infrastruktur.

#### **8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **8.7.1 Vermeidung und Verringerung**

- Der Standraum der schützenswerten Eiche (innerhalb des Biotopes gelegen) bleibt von der Planung unberührt.

##### **8.7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs**

###### **a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung**

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich insgesamt um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**)

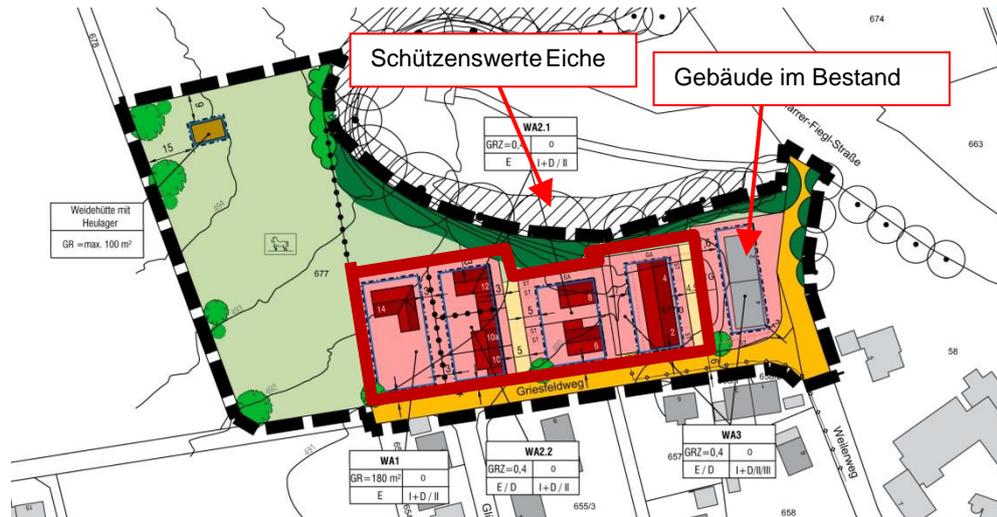


Abb. 5 Ermittlung der Eingriffsfläche: rote Umrandung stellt die Eingriffsfläche dar; im östlichen Bereich besteht bereits ein Wohngebäude

**b) Ermittlung der Eingriffsfläche**

Die Eingriffsfläche ergibt sich aus der Summe der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen (siehe Abb. 5 rote Umrandung)

**Eingriffsfläche** **4.066 m<sup>2</sup>**

**c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung**

GRZ ≤ 0,4 = **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

**d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren**

Es wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Feld A I: 0,3 - 0,6

Für den Versiegelungsgrad in einem Wohngebiet (GRZ 0,4) einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen wird der **Kompensationsfaktor 0,35** angenommen.

Gesamtausgleichsverpflichtung  $4.066 \text{ m}^2 \times 0,35 = \text{ca. } 1.423 \text{ m}^2$

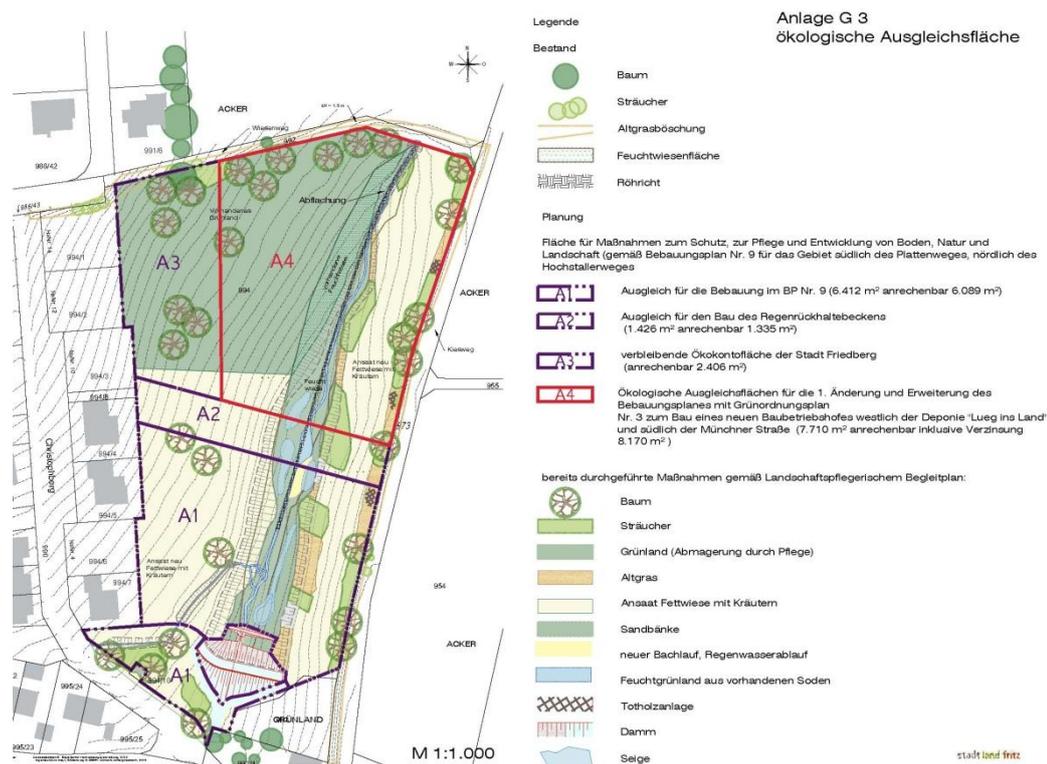
**Ausgleichsfläche** **1.423 m<sup>2</sup>**

**8.7.3 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet. Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.435 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche, außerhalb des Plangebietes (Fl.Nr. 994 (TF), Gemarkung Rederzhausen). Hierfür gibt es bereits eine Ökologische Planung des Büros stadt land fritz, die Ausgleichsfläche A3 ist bereits hergestellt.

Anrechenbare Ökokontofläche A3	2.406 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	1.423 m <sup>2</sup>
<hr/> Ökokontoguthaben A3	<hr/> 983 m <sup>2</sup>

Abb. 6 Abgrenzung Ausgleichsfläche A3



**Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche A3:**

Das wesentliche Entwicklungsziel ist die Herstellung von Grünland (Abmagerung durch Pflege) und die Pflanzung von Bäumen, die schon erfolgt sind.

Für die Herstellungs-, Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird auf das Konzept „Herstellung einer ökologischen Ausgleichsfläche“ des Büros stadt land fritz verwiesen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

**8.7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da die Fläche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg im Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden hier keine anderweitigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen der Planung wurden jedoch mehrere Varianten der Erschließungsplanung und der Stellplatzanordnung als auch der Aufteilung der Grundstücke untersucht.

**8.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem aktuellen Planung- und Kenntnisstand dar.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurde der aktuell wirksame Flächennutzungsplan, der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG)

des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### 8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist zu prüfen, ob die grünordnerischen Festsetzungen ihre Wirkung entsprechend der Durchgrünung des Siedlungsbildes sowie der Eingrünung des Plangebietes (im Bereich der Pferdekoppel) entfalten.

### 8.10 Zusammenfassung

Die geplante Bebauung am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Ottmaring der Stadt Friedberg und die damit verbundene Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am nordwestlichen Ortsrand von Ottmaring und der Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie den befestigte Fahrbahnen der Erschließungsstraßen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit lediglich geringe oder keine Auswirkungen auf die Schutzgüter einwirken. Bedingt durch die Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen treten geringe Auswirkungen bei den Schutzgütern Klima/Lufthygiene, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Immissionen (Mensch) auf. Die Schutzgüter Mensch (Erholung) und Kultur- und Sachgüter sind von keinen Auswirkungen betroffen.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Tiere/Pflanzen/Lebensräume ist sogar mit Verbesserungen zu rechnen, da die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen mögliche Beeinträchtigungen der Ortsrandlage entgegenwirken können und zur Schaffung einer Artenvielfalt und neuer Lebensräume beitragen.

*Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme*

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung (unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen)
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen ohne Bewuchs, d.h. kein Frischluftentstehungsgebiet</li> <li>- Ackerfläche stellt Kaltluftentstehungsgebiet dar</li> <li>- Im Süden befinden sich Waldflächen, die dort entstehende Frischluft fließt voraussichtlich nur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen</li> </ul>	gering

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbe- wertung (unter Berücksichtigung der Vermeidungs- maßnahmen)
	geringfügig in das Plan- gebiet ab		
Boden	- Durch landwirtschaftliche Einträge belastet	- Flächenverbrauch, Bodenver- dichtung und -überbauung; insg. ist eine Versiegelung von bis zu 40% möglich - Festsetzung einer großflächi- gen privaten Grünfläche inner- halb des Plangebietes	gering
Wasser	- Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbe- lastung möglich - nahe Überschwem- mungsgebiet (HQ 100 und HQ extrem)	- Verminderung des Rückhalte- volumens und der Grundwas- serneubildungsrate - Versickerung von Nieder- schlagswasser weiterhin mög- lich	gering
Tiere, Pflan- zen, Lebens- räume	- Ackerfläche ohne Pflan- zenbestand und kaum Eignung als Lebensraum für Tiere - angrenzend an das Plan- gebiet befindet sich das Biotop Nr. 7632-0036	- Überbauung und Versiegelung einer Ackerfläche, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums - Keine Beeinträchtigung des Biotopes	gering
Landschaft	- Ortsrandlage ohne vor- handene grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft - Markante Gehölzstruktur (Biotop) nordöstlich des Plangebietes	- Die geringe Baudichte und die großflächige private Grünflä- che, die Anknüpfung an die bestehende Siedlungsstruktur und die festgesetzten Eingrü- nungsmaßnahmen führen zu einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes - Nach der Anwuchsphase ist eine Verbesserung des Land- schaftsbildes zu erwarten	Gering bis mittel
Mensch (Immissionen)	- Emissionen von der in der Nähe bestehenden Staatsstraße sind nicht zu erwarten - Emissionen durch land- wirtschaftliche Nutzflä- chen	- Landwirtschaftliche Emissio- nen entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohn- en vereinbar.	gering
Mensch (Erholung)	- Derzeit keine Naherho- lungsfunktion vorhanden	- Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	- Nicht bekannt	- Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Rederzhausen Ottmaring sichergestellt. Die Wasserversorgung wie auch die Abwasserentsorgung durch die Stadtwerke Friedberg erfolgt durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet. Die Stadt Friedberg verfügt über eine eigenständige Kläranlage. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

### 9.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW AG (Grundversorgung). Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

### 9.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

## 10 ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können sind folgende bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich:

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

## 11 ATTLASTEN

---

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Bereich und Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>13.923 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>4.776 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Wohnbebauung Planung</i>	<i>3.738 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Wohnbebauung Bestand</i>	<i>1.038 m<sup>2</sup></i>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>7.355 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Pferdekoppel</i>	<i>5.530 m<sup>2</sup></i>
<i>davon sonstige private Grünfläche</i>	<i>1.825 m<sup>2</sup></i>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.775 m<sup>2</sup></b>
<i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand</i>	<i>1.448 m<sup>2</sup></i>
<i>davon neu geplante Erschließungsstraßen</i>	<i>327 m<sup>2</sup></i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	
<i>Trafostation</i>	<i>18 m<sup>2</sup></i>
<b>Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>1.423 m<sup>2</sup></b>