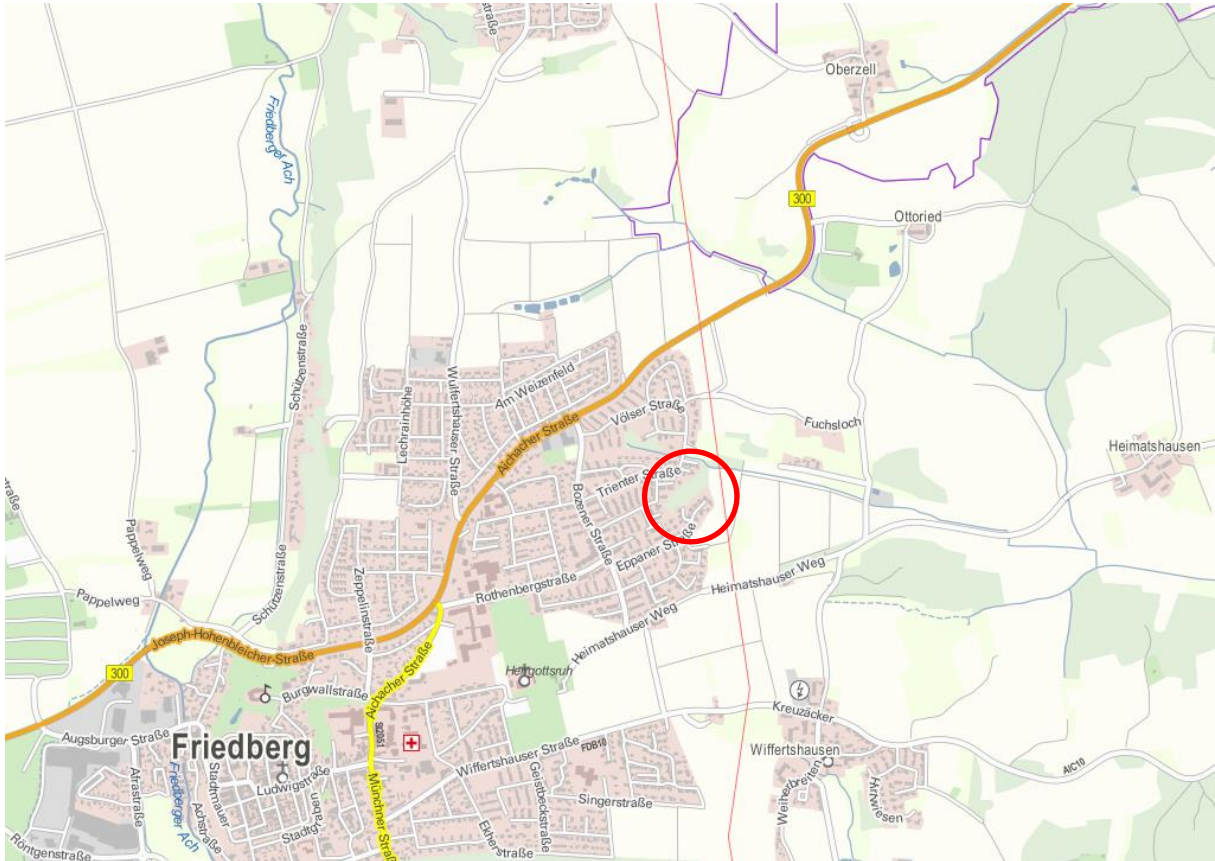


## II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 II-B) für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Fläche zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 09.11.2016

## TEIL C BEGRÜNDUNG

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten,  
Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. Änderungsbereich .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>3. Beschreibung des Planungsbereiches .....</b>                | <b>4</b>  |
| 3.1 Lage und Bestand .....                                        | 4         |
| 3.2 Topographie.....                                              | 5         |
| 3.3 Umgebende Bebauung .....                                      | 5         |
| <b>4. Übergeordnete Ziele .....</b>                               | <b>6</b>  |
| 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                 | 6         |
| 4.2 Regionalplan Region 9 .....                                   | 6         |
| 4.3 Flächennutzungsplan.....                                      | 6         |
| <b>5. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>              | <b>6</b>  |
| <b>6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen.....</b>       | <b>8</b>  |
| 6.1 Bauliche Nutzung.....                                         | 8         |
| 6.2 Grünordnung .....                                             | 8         |
| 6.3 Erschließung .....                                            | 9         |
| 6.4 Immissionsschutz.....                                         | 9         |
| 6.1 Eingriffsregelung.....                                        | 9         |
| <b>7. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen.....</b>          | <b>10</b> |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung .....                               | 10        |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung .....                               | 10        |
| 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen..... | 11        |
| 7.4 Anzahl der Wohneinheiten.....                                 | 11        |
| 7.5 Bauliche Gestaltung.....                                      | 12        |
| 7.6 Stellplätze .....                                             | 12        |
| 7.7 Einfriedung .....                                             | 12        |
| 7.8 Entwässerung .....                                            | 13        |
| 7.9 Grünordnung .....                                             | 13        |
| <b>8. Flächenstatistik.....</b>                                   | <b>13</b> |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9. Umweltbericht.....</b>                                                       | <b>14</b> |
| 9.1 Bestandsaufnahme, Bewertung, Umweltauswirkungen.....                           | 14        |
| 9.2 Vermeidung und Minimierung .....                                               | 17        |
| 9.3 Prognose Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.... | 19        |
| 9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....                                         | 19        |
| 9.5 Eingriff / Ausgleich.....                                                      | 19        |
| 9.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....               | 20        |
| 9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                   | 20        |
| 9.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                   | 21        |
| 9.9 Anlagen.....                                                                   | 21        |
| 9.10 Literatur .....                                                               | 22        |

## **1. Anlass**

Die Bebauung entlang der Eppaner Straße soll um vier Baugrundstücke ergänzt und entlang des Algunder Wegs soll eine Grünanlage entwickelt werden. Sie stehen künftig der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen zu schaffen, muss der derzeit gültige Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

## **2. Änderungsbereich**

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 933/1, 936, 936/1, 936/8, 938 der Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

Die vorliegende Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan vollständig.

## **3. Beschreibung des Planungsbereiches**

### **3.1 Lage und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt am nordöstlichen Stadtrand von Friedberg zwischen der Eppaner Straße im Süden und dem Algunder Weg im Norden.

Entlang des nördlichen Armes der Eppaner Straße sind bereits vier Baugrundstücke vorhanden.

Auf den sich nördlich an die Eppaner Straße anschließenden Flächen ist derzeit flächig ein Gehölzbestand vorhanden. Die vorhandene Gehölzfläche ist derzeit aufgrund des dichten Baumbestandes kaum für die Feierabenderholung nutzbar.

Die Eppaner Straße ist im Bereich der vorhandenen Bebauung als Straße hergestellt. Die Fortsetzung nach Osten ist derzeit als landwirtschaftlicher Weg ausgebildet.

Der Gehölzbestand ist im Norden begrenzt durch den Algunder Weg. Dieser verbindet die Wohnbebauung am Rothenberg mit der Freien Landschaft. Der Weg hat eine besondere Bedeutung für die Feierabenderholung.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist ein Spielplatz vorhanden.



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### 3.2 Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem nach Norden bzw. nach Nordwesten geneigten Hang. Die Eppaner Straße liegt auf einem Niveau zwischen 510 m. ü. NN im Westen und ca. 504 m. ü. NN im Osten. Im Norden im Bereich des Algunder Weges hat das Gelände ein Niveau von ca. 502 bis 496 m ü. NN.

Parallel zum Algunder Weg verläuft eine leichte Geländemulde. An diese anschließend steigt das Gelände kontinuierlich.

### 3.3 Umgebende Bebauung

Südlich des Änderungsbereiches ist überwiegend Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorhanden. Nördlich des Algunder Weges schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an. Hier sind teilweise auch Reihenhäuser vorhanden.

Im Osten schließen sich an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen bzw. ein Gehölzbestand an.

## **4. Übergeordnete Ziele**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Folgende für das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013) verankert:

#### **3.2 (Ziel)**

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

#### **3.3 (Ziel)**

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### **4.2 Regionalplan Region 9**

Der Regionalplan stellt den überplanten Bereich als Siedlungsfläche dar.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die derzeit gültige Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stellt im Änderungsbereich überwiegend Waldflächen dar. Im Westen ist der Bereich des bestehenden Spielplatzes teilweise als solcher im FNP dargestellt.

Im äußersten Nordosten schließen sich an die Waldfläche „landwirtschaftliche Flächen für Extensivierung besonderes geeignet“ im Tal des Auerwiesenbaches an. Diese sind zusätzlich als „potentielle Ausgleichsflächen“ gekennzeichnet.

Nördlich und südlich des Änderungsbereiches sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Er sieht künftig folgende Darstellungen vor: Im Bereich der geplanten Bauflächen werden „Wohnbauflächen“ und im Bereich der Grünanlage „öffentliche Grünflächen“ dargestellt.

## **5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Derzeit gilt innerhalb des Planungsgebietes der Bebauungsplan Nr. 48/II B. Er setzt die Eppaner Straße durchgehend als öffentliche Verkehrsfläche fest. Beiderseits der Eppaner Straße ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Für die vorhandene Bebauung im Umfeld der geplanten Bebauung setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf eines festgelegt.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 936, 933/1, 936/1 sind private Grünflächen festgesetzt. Auf Flurstück Nr. 936/8, dem bereits bestehenden Spielplatz ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48 II-B

## **6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen**

### **6.1 Bauliche Nutzung**

Die Planung sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Fortsetzung der Eppaner Straße vor. Das Vorhaben dient der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Rahmen der Nachverdichtung. Die Maßnahme trägt zu einem geringen Teil bei den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Friedberg zu decken.

Es ist die Errichtung von vier Einzelhäusern vorgesehen. Diese werden direkt entlang der Eppaner Straße angeordnet, um Einschnitte in den Hangbereich zu minimieren.

Die Bebauung wird hangangepasst gestaltet, um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gering zu halten und die Bebauung bestmöglich in die bestehende Bebauung einzupassen. Die Hangbebauung soll von der Eppaner Straße aus eingeschossig erscheinen. Von Süden aus gesehen tritt die Bebauung zweigeschossig in Erscheinung, wobei hier die Grünflächen mit entsprechendem Baumbestand vorgelagert sind und die Bebauung eingrünen.

Das Maß der geplanten, baulichen Nutzung ist mit einer GZR von ca. 0,22 und einer GFZ von ca. 0,44 geringer als das zulässige Maß der umliegenden Bebauung an der Eppaner Straße. Hier setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 fest.

Durch das etwas geringere Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere der Hanglage Rechnung getragen.

Die Anzahl der Wohneinheit in für die umliegende Bebauung nicht festgesetzt. Der tatsächliche Bestand liegt bei ca. 2 Wohneinheiten.

Für die geplante Bebauung werden ebenfalls 2 Wohneinheiten festgesetzt. Dies dient insbesondere der sinnvollen Ausnutzung der zulässigen Wohnflächen und entspricht der umliegenden Bebauung.

### **6.2 Grünordnung**

Nördlich der geplanten Bebauung wird eine öffentliche Grünanlage errichtet. Sie bildet in Zusammenhang mit dem vorhandenen Spielplatz eine Grünverbindung entlang des Algunder Weges nach Osten in die freie Landschaft. Die Nutzbarkeit der Fläche für die Feierabendholung verbessert sich durch die Umgestaltung erheblich. Die Fläche stellt eine Grünstäur in der umgebenden teilweise dichten Bebauung dar.

Durch die Grünfläche wird die Versorgung der umliegenden, teilweise dichten Bebauung mit Grünflächen und stellt die Frischluftzufuhr für den Siedlungsbereich sichergestellt. Die vorhandene Geländemulde entlang des Algunder Weges wird als solche erhalten um den Wasserabfluss sicherzustellen.

Das gesamte umliegende Gebiet wird durch die Entwicklung der Grünflächen maßgeblich aufgewertet.

Der Bebauungsplan sieht am östlichen Ortsrand den Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes vor. Entlang des Nordrandes der Bebauung werden neue Gehölzstrukturen zur Eingrünung der Bebauung und als Zäsur zwischen Grünanlage und Gebäuden entwickelt.

### **6.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über eine Verlängerung der Eppaner Straße nach Osten. Hierzu soll der vorhandene landwirtschaftliche Weg ausgebaut werden. Die Stichstraße wird so ausgestaltet, dass ein Wenden möglich ist. Somit ist auch die Erschließung z. B. für Müllfahrzeuge gesichert.

Von der Stichstraße ist eine Fußwegeverbindung nach Norden zum Algunder Weg vorgesehen. Er bindet das Baugebiet an die freie Landschaft an und vernetzt die vorhandenen Wegebeziehungen.

Die Erschließung mit Sparten erfolgt teilweise über die Eppaner Straße und teilweise von Norden über den Algunder Weg.

Die Erschließung des Gebietes durch die Feuerwehr ist aufgrund der festgesetzten Straßenbreite und den vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. Planzeichnung Teil A) gesichert.

### **6.4 Immissionsschutz**

Durch das geplante Vorhaben werden vier zusätzliche Baugrundstücke geschaffen. Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme an Lärm oder Verkehr zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung kann daher ausgeschlossen werden.

### **6.1 Eingriffsregelung**

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen.

Für das Vorhaben ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.111 m<sup>2</sup>. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden den Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes zu geordnet. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch ausgeglichen. Die Lage der ökologischen Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Ermittlung des Ausgleichs ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen**

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

Die geplante Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet, wie die bereits im Umfeld vorhandene Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung als Wohngebäude.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 180 m<sup>2</sup> je Grundstück. Dies liegt wesentlich unter der zulässigen Grundfläche in der Umgebung. Durch das Maß der Grundfläche wird der exponierten Lage am Hang Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden.

#### **7.2.2 Geschossfläche**

Die zulässige Geschossfläche (GR) beträgt 360 m<sup>2</sup> je Grundstück. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,44. Das Maß orientiert sich an der Umgebung. Hier ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

#### **7.2.3 Wandhöhe**

Um die Baukörper möglichst gut in das Landschaftsbild einzufügen und insbesondere aus Blickrichtung Norden die Baukörper nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wird die talseitige Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die Baukörper treten somit von Süden vom der Eppaner Straße aus ca. eingeschossig und von Norden maximal zweigeschossig in Erscheinung.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländehöhe bis zum oberen Abschluss der Wand.

Um die Nutzung der Flachdächer als Dachterrassen zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Wandhöhen durch Geländer um 1,20 m überschritten werden. Damit die Gelände jedoch nicht zu stark optisch in Erscheinung treten, müssen diese blickdurchlässig errichtet werden und von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen werden.

#### **7.2.4 Gebäudehöhe**

Zur Begrenzung der Höhe der Baukörper wird eine maximale Gebäudehöhe in m über NN. festgesetzt. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen werden die Baukörper die Topographie eingepasst und eine zu große Höhenentwicklung verhindert. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Baukörper von der Straße maximal aus eingeschossig wirken.

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

### **7.3.1 Bauweise**

Um die geplante Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur einzupassen werden nur Einzelhäuser zugelassen. In der direkten Umgebung sind ebenfalls überwiegend Einzelhäuser vorhanden.

Um eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Baukörper sicherzustellen werden die Abstandsflächen gemäß BayBO angeordnet.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Hauptgebäude sowie die Flächen für Nebenanlagen werden im oberen Hangbereich angeordnet um Geländeänderungen am Hang zu minimieren und den unteren Hangbereich von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **7.3.3 Nebenanlagen**

Für die Errichtung von Carports und sonstigen Nebenanlage ist im direkten Anschluss an die Eppaner Straße im Bebauungsplan ein Korridor festgesetzt.

Garagen werden im Baugebiet nicht zugelassen, da die vor Garagen erforderlichen Aufstellflächen aufgrund der Hanglage und des engen Straßenraumes nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig würden geschlossene Garagen den Straßenraum optisch stark einengen.

Tiefgaragen werden im Bereich der Fläche für Nebenanlagen oder im Bereich der Baufenster zugelassen.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen entlang der Eppaner Straße ist darauf zu achten, dass die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrts- und Aufstellflächen nicht beeinträchtigt bleiben.

## **7.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Um insbesondere die Dichte der Bebauung an die umgebende Bebauung anzupassen und gleichzeitig aufgrund der engen Erschließungsstraße keinen zu hohen Stellplatzbedarf auszulösen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Grundstück beschränkt.

## **7.5 Bauliche Gestaltung**

### **7.5.1 Dachform**

Um die Gebäude möglichst gut ins Stadtbild einzubinden, werden nur Flachdächer zugelassen. Es wird dadurch die Entwicklung von Dachflächen, die als Ansichtsflächen am Hang stark in Erscheinung treten würden, verhindert.

### **7.5.2 Geländeänderung / Stützmauern**

Aufgrund der Hanglage sind Geländeänderungen und die Errichtung von Stützmauern notwendig. Um die Baukörper möglichst gut in das Gelände einzubinden und große Geländeeinschnitte oder hohe Stützmauern zu vermeiden, werden die Geländeänderungen und die Höhe der Stützmauern auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Dies ist zur Einbindung der Gebäude ins Gelände zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung zwingend erforderlich.

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen im oberen Hangbereich sind zur Gestaltung der Eingangsbereiche der Gebäude größere Geländeänderungen bzw. Stützmauern bis 4 m zulässig. Der untere Hangbereich soll landschaftlicher gestaltet werden. Hier sind Geländeänderungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **7.5.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen**

Für Förderung der Nutzung der Solarenergie sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Um die Anlagen städtebauliche einzubinden und optisch nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen sind die Anlagen von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

## **7.6 Stellplätze**

Aufgrund des engen Straßenraumes können keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum errichtet werden. Um trotzdem ausreichend Stellplätze bereit zu stellen, müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Um die Errichtung größerer Stützmauern für die Bereitstellung von Stellplatzflächen zu verhindern, dürfen die Carports ohne Staufläche direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

## **7.7 Einfriedung**

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

## 7.8 Entwässerung

Um den Kanal möglichst wenig mit Regenwasser zu belasten müssen Regenwasserzisternen errichtet werden.

## 7.9 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen werden als Parkanlage mit naturnahen Elementen gestaltet. Vorhandenen Gehölzbestände sowie die Feuchtmulde werden soweit als möglich erhalten.

Als Zäsur zwischen Bebauung und Grünanlage werden am Nordrand der Bebauung Gehölzbestände entwickelt.

Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte dienen als Hinweis für die künftige Gestaltung der Grünflächen. Die Lage der Baumstandorte ist nicht zwingend einzuhalten, um die Freianlagenplanung nicht vorweg zu nehmen. Die im Plan dargestellte Anzahl an Bäume ist jedoch bindend.

## 8. Flächenstatistik

| Flächen                            | [m <sup>2</sup> ] | [%]          |
|------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Bauflächen</b>                  | <b>3.244</b>      |              |
| Wohnbaufläche                      | 2.444             |              |
|                                    | 800               |              |
| <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> | <b>1.056</b>      |              |
| Straße                             | 670               |              |
| Straßenbegleitgrün                 | 103               |              |
| Fußwege                            | 165               |              |
|                                    | 118               |              |
| <b>Grünflächen</b>                 | <b>5.246</b>      |              |
| Öffentliche Grünflächen            | 4.005             |              |
|                                    | 296               |              |
| Spielplatz                         | 842               |              |
| <b>Flächen gesamt</b>              | <b>9.441</b>      | <b>100 %</b> |

## 9. Umweltbericht

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Im Sinn der Abschichtung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan nur noch die Aspekte vertieft, die nicht im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung enthalten sind.

### 9.1 Bestandsaufnahme, Bewertung, Umweltauswirkungen

#### 9.1.1 Boden

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) sind im Planungsgebiet im Talbereich Kolluvien, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmiger Abschwemmmasse, vorwiegend aus Lößlehm vorhanden.

Im Hangbereich finden sich Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimischung, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht vorhanden.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Die Böden im Talbereich bleiben unverändert erhalten. Im Hangbereich wird in den natürlich geschichteten Boden im Umfeld der geplanten Gebäude und der Erschließung eingegriffen.

#### 9.1.2 Grundwasser /Oberflächenwasser

Im Talbereich ist entlang des Algunder Weges eine leichte Geländemulde vorhanden. Diese führt teilweise Oberflächenwasser und entwässert nach Osten in den Auerwiesenbach Richtung Fuchsloch. Die Talmulde ist als wassersensibler Bereich zu betrachten. Hier kann es daher zu zeitweise hohem Wasserabfluss in ansonsten trockenen Tälern oder zu zeitweise hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Der Grundwasserabstand ist daher vermutlich im Talbereich gering. Am Hang ist mit sehr großem Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Teilweise sind am Hangwasseraustritte vorhanden.

*Wassersensible Bereiche**Auszug Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete –*

### Auswirkungen des Vorhabens

Es tritt keine wesentliche Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern ein, da der Talbereich als Grünfläche erhalten wird und somit seine Funktion zur Wasserrück- und Ableitung weiterhin erfüllen kann. Ein Eingriff ins Grundwasser findet nicht statt.

Die Hangwasseraustritte liegen überwiegend im Bereich der geplanten Grünanlagen und bleiben somit bei entsprechender Gestaltung erhalten.

### **9.1.3 Arten-, Biotope**

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Spielplatzes fast vollständig mit Gehölzen bestockt.

Im östlichen Teil auf Fl. Nr. 933/1 ist ein älterer Baumbestand vorhanden. Der Bestand setzt sich aus Pappel, Silberweiden, Fichten, Birken, tw. Kirschen, Hainbuchen und Haseln zusammen. Im Norden entlang der Hangkante sind ältere Fichten vorhanden. Im Süden entlang des Weges sind zwei ca. 30 m hohe Pappeln Bestand. Zusätzlich ist eine sehr alte Silberweide vorhanden, die aufgrund ihres Alters, der Ausstattung mit Totholz und dem Höhlenreichtum hohen naturschutzfachlichen Wert besitzt.

Der westliche Teil der Fläche wurde vor ca. 10 Jahren auf den Stock gesetzt, sodass sich hier ein homogener Bestand aus Weiden, Pappel, Birken, Traubenkirsche, Kirschen sowie Haseln, Holunder entwickelt hat. Teilweise stellt sich der Bestand auch strauchartig dar.

Entlang der Mulde im Norden sind einige Erlen und Eichen vorhanden. Angrenzend an den Spielplatz sind einige ältere Silberweiden vorhanden. Aufgrund des geringen Alters des Baumbestandes sind hier keine Baumhöhlen und kaum Totholz vorhanden. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche ist somit wesentlich geringer als die des östlichen Grundstücks.

Im Planungsgebiet sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch sind in der Artenschutzkartierung keine Angaben im Planungsgebiet enthalten.

Das Planungsgebiet ist im Waldfunktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Der Gehölzbestand im Bereich der Wohnbebauung wird vollständig entfernt. Im Bereich der Grünanlage werden Teile des Gehölzbestandes insbesondere am östlichen Rand des Geltungsbereiches als Ortsrand erhalten. Gleichzeitig werden neu Gehölzflächen entwickelt um die Bebauung von Nord einzugrünen.

#### **9.1.4 Klima und Luft**

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die freie Landschaft an. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Wohnbebauung hat der Bereich eine Bedeutung für die Belüftung des Siedlungsbereiches. Gleichzeitig hat die Fläche eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung und des Freihaltens eines Grünkorridders sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation erkennbar.

#### **9.1.5 Landschaftsbild**

Der Talbereich des Auerwiesenbaches zieht sich in den Siedlungsbereich. Der Talbereich ist durch eine begrünte Hangkante begleitet. Die besondere topographische Situation wird durch die Gehölzbestockung betont. Die Fläche stellt eine Grünzäsur innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Über die Höhenfestsetzungen wird die Höhe der Baukörper beschränkt und somit ins Stadtbild eingepasst.

Die Bebauung wird von Norden durch die Entwicklung von Gehölzinseln eingegrünt.

#### **9.1.6 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich liegen keine Nachweise für schützenswerte Kultur- und Sachgüter vor.

#### **9.1.7 Mensch**

Aufgrund der geringen, geplanten Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich für die umliegenden Bebauung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben.

### 9.1.8 Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Der Zustand der Schutzgüter wird in 3 Stufen bewertet (gering - mittel - hoch)

| Schutzgut             | Beschreibung und Funktion                                                                                                                                  | Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensräume | Gehölzbestand mit mittlerer Entwicklungszeit                                                                                                               | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |
| Boden                 | Braunerden und Kolluvien                                                                                                                                   | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |
| Wasser                | Teilweise austretendes Hangwasser<br><u>Talbereich</u><br>Gebiet mit geringem Grundwasserflurabstand<br><u>Hangbereich</u><br>hoher Grundwasserflurabstand | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |
| Klima und Luft        | durchlüftetes Gebiet mit an die freie Landschaft und mit Bedeutung für die Belüftung des Siedlungskörpers                                                  | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |
| Landschaftsbild       | Exponierte Gehölzfläche im Siedlungsbereich in Hanglage                                                                                                    | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |
| Kultur- und Sachgüter | Keine vorhanden                                                                                                                                            | keine                                                     |
| Mensch                | Gebiet mit Funktion für die Feierabenderholung                                                                                                             | Kategorie II<br>mittlere Bedeutung                        |

Die Bewertung zeigt, dass die Schutzgüter überwiegend in Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzustufen sind. Dieses Ergebnis wird in der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs berücksichtigt.

## 9.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Maßnahmen wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Flora – Fauna vermieden oder reduziert.

- Einfügen des Baukörper ins Landschaftsbild durch hangangepasste Bebauung
- Nutzung der vorhandenen Erschließung und dadurch Minimierung der Flächen für die Erschließung auf ein Minimum
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherstellung der Grünflächenversorgung der umliegenden Bebauung
- Erhalt des Talbereiches in seiner Funktion zur Wasserableitung
- Ausweisung von Wohnbauflächen in geringem Umfang
- Anschluss der Bebauung an die bestehende Wohnbebauung
- Erhaltung der Durchgängigkeit für die Erholungsnutzung durch Aufrechterhaltung der vorhandene Wegebeziehung und Neuschaffung zusätzlicher Fußwege

| <b>Schutzgüter</b>           | <b>Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Erheblichkeit der negativen Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)</b> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arten- und Biotope</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten</li> </ul> <b>Wohnbauflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständige Entfernung des Gehölzbestandes und Überbauung von Flächen</li> </ul> <b>Grünfläche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise Entfernung des Gehölzbestandes im Bereich der geplanten Grünflächen, keine weitere Versiegelung</li> <li>Teilweiser Erhalt des Baumbestandes</li> </ul> | <p>mittel</p> <p>gering</p>                                                |
| <b>Boden</b>                 | <b>Wohnbauflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abschieben des Oberbodens, Verdichtung des Untergrunds und Versiegelung im Bereich der Gebäude und der Erschließungsflächen</li> <li>Zerstörung des natürlichen Bodengefüges</li> </ul> <b>Grünflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allenfalls geringe Eingriffe ins Bodengefüge durch Rodung</li> </ul>                                                                                            | <p>mittel</p> <p>gering</p>                                                |
| <b>Wasser</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenmäßig geringe Veränderung von Bereichen mit Hangwasseraustritte</li> <li>Keine Beeinträchtigung des Grundwassers</li> <li>Keine Veränderung der Oberflächengewässer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   | gering                                                                     |
| <b>Klima und Luft</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen</li> <li>Erhalt der Frischluftzufuhr durch Erhalt einer Grünzäsur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   | gering                                                                     |
| <b>Landchaftsbild</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Hang</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mittel                                                                     |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | keine                                                                      |
| <b>Mensch</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine wesentlichen Beeinträchtigung</li> <li>Aufwertung der Erholungsnutzung durch neue Wegeverbindung und Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 | keine                                                                      |

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### 9.3 Prognose Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die private Grünfläche zum großen Teil als Wiesen oder Rasenfläche angelegt und eingezäunt, um eine private Nutzung zu ermöglichen.

### 9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Erschließung wurde der Straßenerschließung der Flächen über die Verlängerung der bestehenden Eppaner Straße der Vorzug vor einer Erschließung von Norden gegeben.

### 9.5 Eingriff / Ausgleich

#### Eingriffsregelung gemäß BauGB

Die Ausweisung von Wohnbau- und Verkehrsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend zu kompensieren ist. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

Eingriffe entstehen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen. Die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Grünflächen ist planungsrechtlich gesehen, eingriffsneutral.

| Eingriffsflächen                 | [m <sup>2</sup> ]    |
|----------------------------------|----------------------|
| Geplantes allgemeines Wohngebiet | 3.244 m <sup>2</sup> |
| Geplante Verkehrsflächen         | 978 m <sup>2</sup>   |
| Summe                            | 4.222 m <sup>2</sup> |

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von ca. 0,2 ist das Vorhaben gemäß Leitfaden als Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad eingestuft.

Die überplanten Flächen sind im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Eingriffsermittlung ist daher als Ausgangszustand von einer privaten Grünfläche auszugehen. Da hinsichtlich der Ausprägung der Flächen keine Festlegungen im Bebauungsplan getroffen wurden und wird die Flächen entsprechen ihrer tatsächlichen Ausprägung der Fläche als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Der verwendete Ausgleichsfaktor liegt bei 0,5. Es ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 2.111 m<sup>2</sup>.

| Bestand                              | Typ /<br>Kategorie                                                               | Eingriffs-<br>Fläche [m²] | Ausgleichs-<br>Faktor | Benötigte<br>Ausgleichs-<br>fläche [m²] |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| Private Grünfläche<br>(Kategorie II) | B II<br>Wohnbau-,<br>Verkehrsflächen<br>Geringe bis mittlere<br>Eingriffsschwere | 4.222                     | 0,5                   | 2.111                                   |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf</b>        |                                                                                  |                           |                       | <b>2.111</b>                            |

### Beurteilung des Eingriffs gemäß Naturschutzgesetz, Waldgesetz

Durch das Vorhaben werden ca. 7.300 m² Gehölzflächen entfernt. Entlang des östlichen Ortrandes werden Gehölzflächen erhalten. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden ca. 750 m² Gehölzflächen entwickelt.

Inwieweit die Gehölzflächen einen Waldstatus haben oder ob diese als Feldgehölz zu betrachten sind, wird im weiteren Verfahren geklärt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Flächen aufgrund ihrer derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan als private Grünfläche keinen Waldstatus mehr haben.

Die Lage und Art der Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren festgelegt

### 9.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Gehölzbestand hat aufgrund seines homogenen und relativ jungen Alters mit Ausnahme der alten Silberweide am östlichen Rand des Änderungsbereiches keine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren geklärt.

Der Status der Waldflächen wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde geklärt.

### 9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Falls Monitoringmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im weiteren Verfahren festgelegt.

## 9.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nördlich des Eppaner Weges soll die vorhandene Bebauung um eine Bauzeile mit vier Baugrundstücken ergänzt werden. Hierzu soll die Eppaner Straße nach Nordosten weiter ausgebaut werden. Die Bebauung liegt am Hang und soll durch hangangepasste Bauweise möglichst gut ins Stadtbild eingepasst werden.

Der Bereich nördlich der geplanten Bebauung wird freigehalten und als Grünanlage entwickelt. Durch den Erhalt eines breiten Grünkorridors wird die Bebauung ins Landschaftsbild eingebunden. Der Grünkorridor erweitert die öffentlich nutzbaren Flächen im Bereich des Spielplatzes erheblich und verbessert die Ausstattung der dichten Bebauung am Rothenberg mit Grün- und Erholungsflächen.

Die überplante Fläche hat aufgrund des fast flächig vorhandenen Gehölzbestandes mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens wurden für die Schutzgüter Arten- und Biotop, Boden und Landschaftsbild als mittel eingestuft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Die Art und Lage der Ausgleichsflächen wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

## 9.9 Anlagen

Anlage 1: Konzept

Anlage 2.1 :Schemaschnitt S1 Grundstück Nr.1

Anlage 2.2: Schemaschnitt S2 Grundstück Nr.3

Anlage 2.3: Schemaschnitt S3 Grundstück Nr. 4

Anlage 2.4: Schemaschnitt S4 Wendeplatte

Anlage 2.5: Schemalängsschnitt S5 geplante Straße

## 9.10 Literatur

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 Blatt L 7732 Altomünster, München

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (2016)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern (TK 7631 Augsburg)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Oktober 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2016): AUSZUG AUS DEM BAYERNVIERWER-DENKMAL <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHE STAATREGIERUNG 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), München

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand: 07.12.2009

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)

BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG 2013: Waldfunktionskarte für den Landkreis Aichach-Friedberg