

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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungs- planes Nr. 5

**Für das Gewerbegebiet
Derching-West nördlich der
Anschlussstelle an die Bun-
desautobahn A8 im Stadtteil
Derching**

Stadt Friedberg

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf des Bebauungsplanes	4
1.3	Entwurf des Bebauungsplanes	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Anlass der Planung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Friedberg	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5	6
3.4	Planungsalternativen	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Topographie, Nutzungen und Vegetation	7
4.4	Eigentumsverhältnisse	8
4.5	Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse	8
4.6	Kampfmittelerkundung, Bodendenkmalpflege, Altlasten	9
4.7	Nutzungen im Umfeld	9
5	Vorgaben der Raumordnung / Landesplanung und Regionalplanung	9
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art der baulichen Nutzung	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung	11
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
6.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
6.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	12
6.7	Werbeanlagen	13
6.8	Versorgungsleitungen	13
7	Verkehrerschließung	13
7.1	Erschließungskonzept	13
7.2	Ruhender Verkehr	13
7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	14
8	Immissionsschutz	14

8.1	Lufthygiene	15
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	15
10	Grünordnung	16
10.1	Grünordnerische Maßnahmen	16
11	Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	17
11.1.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)	17
11.1.2	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen	18
11.2	Kompensationsflächen	18
12	Spezieller Artenschutz	18
13	Ver- und Entsorgung	19
13.1	Allgemeines	19
13.2	Wasserversorgung/Brandschutz	20
13.3	Abwasserbeseitigung	20
13.4	Niederschlagswasserentsorgung	20
13.5	Stromversorgung	20
13.6	Telekommunikation	20
13.7	Heizenergieversorgung	20
13.8	Grundwasser	21
14	Umweltbericht	21
14.1	Allgemeine Grundlagen zur Umweltprüfung von Bauleitsplänen	21
14.2	Vorgehen zur Umweltprüfung im Vorentwurf des Bauleitsplanes	21
15	Planungsstatistik	22
16	Anlage	22
17	Verfasser	22

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in seiner Sitzung vom 19. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet "Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Vorentwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, dem Vorentwurf zuzustimmen (Anerkennungsbeschluss). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis im Rathaus Friedberg statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom beschlussmäßig behandelt.

1.3 Entwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, dem Entwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf lag vom bis im Rathaus Friedberg öffentlich aus.

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

1.4 Satzungsbeschluss

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

2 Anlass der Planung

Im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht im Bereich nördlich der BAB 8 und westlich des Siebenbrünnelgrabens seit 2010 eine großflächige Erweiterung des Gewerbegebietes Derching. Das Gewerbegebiet Derching-West wird unter der Bezeichnung „Friedberg-Park an der A 8“ vermarktet.

Aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der Autobahnanschlussstelle Friedberg sowie der damit in Verbindung stehenden hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist der Friedberg-Park an der A 8 mittlerweile weitgehend belegt. Um langfristig auch zukünftigen Bauinteressenten gewerbliche Grundstücke anbieten zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden.

Um neue gewerbliche Flächen in diesem Bereich planungsrechtlich sichern zu können, ist eine Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet „Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching“ erforderlich.

3 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Friedberg

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt im Bereich der geplanten Norderweiterung des Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen im Süden und Flächen für die Landwirtschaft im Norden dar. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes sowie im westlichen und nördlichen Anschluss an das Plangebiet sowie südlich der BAB 8 sind großflächig als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für eine ca. 11 ha große Fläche im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Derching-West an der A 8 in der Sitzung vom 18. Februar 2016 beschlossen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes wird die gewerbliche Bebaubarkeit im Plangebiet vorbereitet.

Nach Rechtskrafterlangung der Flächennutzungsplanänderung kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet die Darstellung einer Ferngasleitung, die das Gebiet in etwa mittig quert. Die Ferngasleitung wurde zwischenzeitlich in den Grünstreifen entlang des Siebenbrunnengrabens verlegt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Verlauf der Ferngasleitung korrigiert.

Im Anschluss an das Plangebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen dar, die Flächen im Westen parallel zum Forellenbach sind gleichzeitig als potenzielle Ausgleichsflächen 1. Priorität vorgesehen. Im Osten grenzt unmittelbar im südöstlichen Bereich des Plangebietes die gewerbliche Baufläche des bestehenden Gewerbegebietes Derching an, im nordöstlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen Bereich mit Wasserflächen, die als Abgrabungsfläche gekennzeichnet sind. Es handelt sich hierbei um einen mittlerweile wiederverfüllten Kiesabbau, der als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das Gewerbegebiet Derching-West-Erweiterung rekultiviert wurde. Im Süden folgen bis zur BAB 8 weitere gewerbliche Bauflächen, südlich der Bundesfernstraße landwirtschaftliche Nutzflächen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden unmittelbar an den seit 16. September 2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet „Friedberg-Park an der A 8“ an, in dem das bestehende Gewerbegebiet Derching-West planungsrechtlich gesichert wurde.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes wird dieser benachbarte Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich entlang der südlichen Grenze zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 geändert.

3.3 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5

Der vorliegende Bebauungsplan 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Derching-West in nördlicher Richtung. Hierzu wird die bestehende Planungskonzeption des Gewerbegebietes Derching-West nach Norden fortgeschrieben.

3.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 36. Flächennutzungsplanänderung hat sich gezeigt, dass eine Norderweiterung des Gewerbegebietes Derching-West im vorgesehenen Bereich mit naturschutzfachlichen Belangen bzw. Zielvorgaben der Regionalplanung konkurriert und daher zu Konflikten führen kann. Zum einen liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, zum anderen werden durch den Wegfall von Landwirtschaftsflächen als Nahrungshabitat naturschutzrechtlich festgelegte Ausgleichsflächen funktional beeinträchtigt, die von der Stadt Friedberg im Rahmen einer CEF-Maßnahme bereits bei der Planung für das bestehende Gewerbegebiet Derching-West ausgewiesen worden sind. Als fachbehördliche Vorgabe war daher zu prüfen, welche Flächen im Hinblick auf ein langfristiges und großräumiges Planungskonzept für die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Friedberg grundsätzlich zur Ansiedlung von Gewerbegebieten geeignet sind.

Die Ermittlung möglicher Gewerbestandorte erfolgt mittels einer Raumanalyse, die flächendeckend das gesamte Gebiet der Stadt Friedberg in einer Größenordnung von 8.121 ha umfasst. In einer mehrstufigen Untersuchung wurden grundsätzlich ungeeignete Flächen ausgeschlossen (Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Naturschutzgebiet usw.) und potenziell geeignete Flächen identifiziert. Die letztendlich in Frage kommenden Gebiete wurden anhand von Gunst-/Ungunstfaktoren (z. B. Erschließung, Topografie, Vermeidung der Zersiedelung, Flächenverfügbarkeit usw.) vergleichend gegenübergestellt und bewertet. Im Endergebnis verblieben 3 Standorte, die sich potenziell für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes eignen:

- Fläche 1: Bereich südwestlich bzw. südlich Derching, zwischen bestehendem Gewerbegebiet (nördlich) und Autobahn 8 (südlich)
- Fläche 2: Bereich südlich Friedberg – West, Erweiterung einer Fläche, die im FNP bereits als Gewerbegebiet festgelegt, aber noch nicht bebaut ist
- Fläche 3: Bereich nordwestlich Derching, nördlich direkt an bestehendes Gewerbegebiet Derching-West angrenzend

Im Ergebnis der weiteren Detailabstimmung hat sich Folgendes ergeben:

Wegen der unsicheren Grundstücksverfügbarkeit und insbesondere der nichtvorhandenen Zustimmung der Derchinger Bevölkerung zu einem weiteren Gewerbegebiet südlich der bestehenden Ortslage erscheint die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in der Fläche 1 als unrealistisch.

Die Fläche 2 liegt vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges, wegen der abgesetzten Lage ist hier eine vollständige und aufwendige Neuerschließung erforderlich.

Die Fläche 3 liegt ebenfalls im regionalen Grünzug, zudem ist hier ein Ausgleichskonzept für Eingriffe in Kiebitz-Reviere erforderlich.

Nach Abwägung aller Standortfaktoren und unter Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Vorgaben hat sich die Stadt Friedberg dafür entschieden, eine künftige gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West zu konzentrieren.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das insgesamt ca. 15,4 ha große Plangebiet liegt im Westen des Friedberger Stadtteils Derching im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Derching-West.

Im Osten wird das Plangebiet durch den Siebenbrünnelgraben mit anschließendem Weggrundstück begrenzt, im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet Derching-West. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entsprechend der Westgrenze des südlich angrenzenden Gewerbegebietes in einem Abstand von 100 m zum Forellenbach. Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an bestehenden Grundstücksgrenzen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bisher noch nicht verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Erschließung des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Hierzu soll von der bestehenden Ringschließung eine Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet hinein geführt werden.

4.3 Topographie, Nutzungen und Vegetation

Das nahezu vollständig ebene Plangebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebietes verläuft der Siebenbrünnelgraben, der als östlicher Zufluss zum Forellenbach auf Höhe des Plangebietes keine dauerhafte Wasserführung weist.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt zwischen ca. 466 m NN im Süden und ca. 465 m NN im Norden.

Bisher bestehen keine Versiegelungen im Bereich des Plangebietes. Der parallel zum Siebenbrünnelgraben geführte Wirtschaftsweg ist wasserdurchlässig befestigt (Schotterdecke).

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines gewässerbegleitenden lückigen Gehölzsaumes am Siebenbrünnelgraben vollständig baum- und strauchfrei.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung Anwalting-Kissing AK 13-DN500-PN70 der Firma bayernets GmbH. Diese Gashochdruckleitung wurde im Zusammenhang mit der Aufsiedlung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes aus dem Gebiet heraus in den Randbereich des Siebenbrünnelgrabens gelegt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Friedberg hat sich die Grundstücksverfügbarkeit über die Grundstücke innerhalb des Plangebietes von den Grundstückseigentümern über Vorverträge gesichert.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Plangebietes (jeweils Gemarkung Derching): FI-Nrn. 478 (Teilfläche), 479 (Teilfläche), 479/1 (Teilfläche), 480 (Teilfläche), 480/1, 481/1, 481/2, 482/1, 482/2, 482/3, 483/3, 483/4, 483/6, 483/7, 483/9, 483/10, 487 (Teilfläche), 487/4.

4.5 Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet liegt noch keine Baugrundgutachten vor. Für das bestehende, südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, 26. Juni 2008 und 1. Juli 2009). In diesem Baugrundgutachten wurde der geologische Untergrund und die daraus resultierenden Baugrundverhältnisse umfassend bewertet. Entsprechend dem allgemeinen geologischen Untergrund der Friedberger Au stehen im angrenzenden Gewerbegebiet unter jüngsten holozänen Deckschichten in Tiefen zwischen 0,4 m und 2,3 m unter Geländeoberkante locker gelagerte quartäre Kiese an, die in Tiefen von 4,5 bis 7,0 m unter Geländeoberkante von Tertiärschichten unterlagert werden. Die Deckschichten enthalten in unterschiedlicher Mächtigkeit torfige Lagen.

Aufgrund der räumlichen Nähe können die Ergebnisse des Baugrundgutachtens auch für das Plangebiet angenommen werden.

Die vergleichsweise ungünstigen Baugrundverhältnisse erfordern in Abhängigkeit der geplanten Bebauung einen Bodenaustausch der Deckschichten und lastabhängig Untergrundverdichtungen bzw. spezielle Gründungsverfahren.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zu den Baugrunduntersuchungen im Mai 2008 und im Frühjahr 2009 wurde der Grundwasserspiegel im angrenzenden Gewerbegebiet in Tiefen zwischen etwa 0,4 m und 1,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt auf Grundlage von Messreihen und Stichtagsmessungen im Schnitt 0,5 m unter Geländeoberkante. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der mögliche Höchstgrundwasserstand zwischen ca. 465,25 m NN im Norden und etwa 466,5 m NN im Südosten und kann damit über das aktuelle Geländeniveau ansteigen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten gerichtet.

4.6 Kampfmittelerkundung, Bodendenkmalpflege, Altlasten

Bisher gibt es im Plangebiet keine Kampfmitteluntersuchung. Aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet sind im Ergebnis einer Kampfmittelerkundung keine Flächen mit Kampfmittelverdacht bekannt.

Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Aichach-Friedberg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz unterliegen.

4.7 Nutzungen im Umfeld

Im Westen des Plangebietes grenzt großflächig die Friedberger Au an. 100 m westlich des Plangebietes verläuft in Nordsüdrichtung der biotopkartierte Forellenbach mit einem weitgehend geschlossenen gewässerbegleitenden Gehölzsaum. Die Flächen westlich und nördlich des Plangebietes werden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich das großflächige Gewerbegebiet Derching-West. Im Osten des Plangebietes erstreckt sich die Siedlungsfläche des Stadtteils Derching mit dem großflächigen Gewerbegebiet West und daran anschließenden Wohngebieten. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Wasserflächen. Es handelt sich hierbei u. a. um einen mittlerweile wiederverfüllten Kiesabbau, der als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das Gewerbegebiet Derching-West rekultiviert wurde. Der Siebenbrünnelgraben verläuft unmittelbar im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

5 Vorgaben der Raumordnung / Landesplanung und Regionalplanung

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

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

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

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält für den Bereich Friedberger Au zwischen der Stadt Friedberg im Süden und dem Stadtteil Derching im Norden als räumlich konkre-

tisierte Zielaussage einen großflächigen regionalen Grünzug. Aufgabe der regionalen Grünzüge im Allgemeinen ist die Erhaltung vorhandener Frischluftschneisen zum Abbau lufthygienischer Belastungen in belasteten Gebieten und hier im Besonderen in der engen Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt zu größeren Teilen innerhalb dieses regionalen Grünzuges.

Auf Grundlage der Raumanalyse für das künftige gewerbliche Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Friedberg wurde der Sachverhalt „Lage im regionalen Grünzug“ mit der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben erörtert. Im Ergebnis stimmt die höhere Landesplanungsbehörde der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet zu, da die geplante Norderweiterung im Verhältnis zum bestehenden Gewerbegebiet Derching-West vergleichsweise klein ist und eine gewerbliche Bebauung im Plangebiet daher nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe in der Norderweiterung des Gewerbegebietes (GE 3) unterstützt diese Aussage. Das Ziel regionaler Grünzug steht dem Bebauungsplan folglich nicht entgegen.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West in nördlicher Richtung, um mit einem angemessenen Flächenangebot auf die steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen reagieren zu können. Realisiert werden soll ein hochwertiges Gewerbegebiet in verkehrsgünstiger Lage mit umfangreicher Berücksichtigung grünordnerische Bezüge, um Betrieben attraktive Standortbedingungen bieten zu können.

6.2 Art der baulichen Nutzung

In Erweiterung des im Süden vorhandenen Gewerbegebietes Derching-West wird auch im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um einen vielfältigen Branchen- und Nutzungsmix im Gewerbegebiet zu ermöglichen, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden dagegen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da auch einzelne Wohnnutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes erfahrungsgemäß zu Schallimmissionskonflikten führen und damit die städtebaulich gewünschte Konzentration gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich faktisch einschränken.

Außerdem ausgeschlossen werden Feuerbestattungsanlagen (Krematorien). Feuerbestattungsanlagen sind kulturelle Anlagen und könnten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Bislang blieb auch durch höchstrichterliche Entscheidung offen, ob Krematorien ohne Pietätsräume in Gewerbegebieten zulässig sind. Aus Sicht der Stadt Friedberg ist der Standort für ein solches Vorhaben in einem Gewerbegebiet jedoch in keinsten Weise geeignet. Im Hinblick auf mögliche zukünftige Anträge sowie eine in Zukunft insbesondere für ein derartiges Vorhaben günstige Verkehrsanbindung nach Ausbau der Autobahn A 8 und Herstellung des Autobahnanschlusses Derching, soll die Errichtung von Feuerbestattungsanlagen bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Diese Bedürfnisse lassen sich mit der Zulassung einer Feuerbestattungsanlage in einem Gewerbegebiet nicht in Einklang bringen. Eine derartige Umgebung ist nach Ansicht des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 30.06.2005, BV 04.576, regelmäßig geeignet, die Totenverbrennung in einer Weise gewerblich technisch zu prägen, die mit der aus Ehrfurcht vor dem Tod und dem pietätvollen Umgang mit den Verstorbenen erwachsenden kulturellen Einbindung einer Feuerbestattungsanlage nicht vereinbar ist.

Ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten wie Discotheken, Spielhallen und Billardsalons, da diese nicht an einen peripheren Standort wie das geplante Gewerbegebiet verlagert, sondern bevorzugt an geeigneten, vorhandenen Standorten in Zentrumsnähe etabliert werden sollen. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet ist.

Für kirchliche Zwecke dienende Anlagen besteht kein Anlass im Gewerbegebiet, nachdem die Ausstattung an solchen Einrichtungen für die Glaubensgemeinschaften in der Altortlage ausreichend ist und traditionell auch dort untergebracht bleiben soll.

Ausnahmsweise zulässig sind dagegen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Nutzungen widerspricht nicht dem Grundsatz, im Plangebiet schwerpunktmäßig Betriebe des produzierenden Gewerbes anzusiedeln. Nachdem sich die Grundstücke innerhalb des Plangebietes vollständig im Zugriff der Stadt Friedberg befinden, ist es möglich, auf die Ansiedlung verschiedener, jedoch untereinander verträglicher Nutzungen lenkend einzuwirken.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Eine Geschossflächenzahl von 1,6 ermöglicht die Errichtung mehrgeschossiger Gewerbebauten, ist jedoch vor allem im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit großem Flächenbedarf gewählt.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im südlichen Teil des Gewerbegebietes mit bestehendem Baurecht (GE 1 und GE 2) auf maximal 20 m über bestehendem Gelände beschränkt. Um jedoch auch Sonderbauwerke mit größerer Höhenentwicklung zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 100 % auf maximal 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen zulässig. Mit diesen bis zu 40 m hohen Gebäuden/baulichen Anlagen werden die Anforderungen an eine Bebauung unterhalb der Horizontalfäche des Verkehrslandeplatzes Augsburg eingehalten, ohne die Ansiedlung spezieller Gewerbebetriebe wie z. B. Hochregallager zu verhindern. Für die Norderweiterung des Gewerbegebietes (GE 3) ist die zulässige Gebäudehöhe dagegen auf maximal 16 m beschränkt. Höhere Gebäudehöhen sind hier nicht zulässig, um die aus regionalplanerischer Sicht erforderliche Vorgabe einer untergeordneten gewerblichen Bebauung zu erfüllen.

Mit den zulässigen Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach sind die in Gewerbegebieten allgemein üblichen Dachformen zulässig. Eine zulässige Dachneigung zwischen 0° bis 35° ermöglicht die in Gewerbegebieten allgemein üblichen flachen Dachneigungen. Da-

durch können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was der in Gewerbegebieten allgemein üblichen Bauweise entspricht. Gleichzeitig bietet eine zulässige steilere Dachneigung von bis zu 35° die Möglichkeit einer Solarnutzung, ohne dass die Solarmodule zur Erlangung eines bestmöglichen Wirkungsgrades aufgeständert werden müssen.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann die für Gewerbegebiete typische großflächige Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m sichergestellt werden.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden großzügig gefasst, um eine möglichst intensive Ausnutzung durch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Begrenzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die aus grünordnerischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Eingrünung erforderlichen Grünflächen und die zur gebietsinternen Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

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

6.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg zu ermitteln und in den Bauanträgen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Mit der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Erhaltung ausreichender Freiräume zwischen den gewerblichen Bebauungen auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Stellplätze sind dagegen mit einem Mindestabstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine bestmögliche Ausnutzung durch die einzelnen gewerblichen Grundstücke zu erreichen.

6.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

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

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

Die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen eine geordnete Gliederung der einzelnen gewerblichen Grundstücke und der Straßenräume sicherstellen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen nach BayBO bis zu 2,0 m berücksichtigt dabei den bei gewerblich genutzten Grundstücken üblicherweise erforderlichen Übersteigschutz.

6.7 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes im Gewerbegebiet sichern. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sichert die Freiräume zwischen den einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken. Der Ausschluss von blinkenden und beweglichen Werbeanlagen ist insbesondere auch im Hinblick auf den Blendschutz und die Vermeidung von Ablenkungen des Verkehrs auf der BAB A8 erforderlich.

6.8 Versorgungsleitungen

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen soll die Errichtung ortsbildstörender Einrichtungen (Masten) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Stadtbildes sichergestellt werden.

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

7 Verkehrserschließung

7.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Erschließung des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes. Hierzu wird in Höhe der Siebenbrünnelstraße eine neue Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet geführt.

Die Lage der Erschließungsstraße entspricht dem aktuellen Anspruch einer Aufteilung der Gewerbegebietsfläche in diverse kleine und größere private Gewerbegrundstücke. Sofern sich im Zuge des weiteren Verfahrens z. B. aufgrund eines Ansiedlungsvorhabens der erforderliche Flächenzuschnitt privater Gewerbegrundstücke konkretisieren sollte, kann die Erschließungsstraße diesem veränderten Erschließungskonzept angepasst werden. Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich hat mit einer Breite von 12,75 m grundsätzlich den Standard wie die im südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandene Siebenbrünnelstraße und ist damit ausreichend für eine angemessene Erschließungsfunktion im Gewerbegebiet. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 7 m (2 x 3,5 m) mit randlichen Gehwegen, straßenraumbezogener Eingrünung und Banketten.

Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit angeordnet, die mit einem Radius von 25 m so ausreichend bemessen ist, dass auch Lkw-Verkehr problemlos wenden kann.

Eine genaue Aufteilung des Straßenraumes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Der gewählte Straßenquerschnitt ist jedoch grundsätzlich geeignet, dass mit einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen problemlos abwickeln zu können.

7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im Plangebiet auf den jeweiligen privaten Grundstücken sichergestellt werden. Die erforderlichen Stellplatzzahlen sind daher im

Rahmen der Bauanträge in ausreichender Zahl nachzuweisen Entlang der Erschließungsstraße sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen, um den gewerblichen Verkehr nicht zu behindern.

7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwegeverbindungen werden parallel zur Straße im Plangebiet geführt.

Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Verbindung in Nord-Süd-Richtung kann auch der am Ostrand der Grünfläche entlang des Siebenbrünnelgrabens verlaufende Wirtschaftsweg genutzt werden, der eine hohe Erlebnisqualität aufweist.

8 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können. Dabei wurden Vorbelastungen aus bestehenden und geplanten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurden für die Baufläche des Bebauungsplanes 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ von dB(A) sowie $L_{EK, nachts}$ von dB(A) jeweils pro m^2 ermittelt.

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

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

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die nachfolgend aufgelisteten relevanten Immissionsorte IO 1 bis IO 7 sind dem Lageplan der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen:

- IO 1 Augsburg-Lechhausen, Derchinger Straße, Mischgebiet
- IO 2 Tierheim, Mischgebiet
- IO 3 Friedberg-Derching, Humboldtstraße 12, Gewerbegebiet
- IO 4A Friedberg-Derching, B.-Neumann-Straße 45-53, Mischgebiet
- IO 4B Friedberg-Derching, B.-Neumann-Straße 45-53, Mischgebiet
- IO 5 Winterbrückenweg 36 (Fa. TRINKS), Gewerbegebiet

- IO 6A Friedberg-Derching, A.-Stifter-Straße 27, Allgemeines Wohngebiet
- IO 6B Friedberg-Derching, A.-Stifter-Straße 27, Allgemeines Wohngebiet
- IO 7A Friedberg-Derching, A.-Stifter-Straße 33, Allgemeines Wohngebiet
- IO 7B Friedberg-Derching, A.-Stifter-Straße 33, Allgemeines Wohngebiet
- IO 8 Friedberg-Dickelsmoor, Heideweg, Kleinsiedlungsgebiet

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

8.1 Lufthygiene

Wegen der Lage des Plangebietes im Randbereich zur Friedberger Au ohne wesentliche lufthygienische Emissionen ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit einer Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Mit dem Bebauungsplan soll langfristig die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Friedberg am geplanten Standort konzentriert werden, die vorgesehene Fläche hat sich im Ergebnis eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes als am besten geeignet herausgestellt. Möglichkeiten der Innenentwicklung einschl. der Umnutzung brachliegender, vormals baulich genutzter Flächen in den Siedlungsbereichen oder die angemessene Verdichtung im Gewerbegebiet stehen nicht zur Verfügung. Durch die Anordnung einer breiten Grünzone als Ortsrandeingrünung an den Rändern des Plangebietes ist die für eine gewerbliche Nutzung zulässige Fläche jedoch auf ein Mindestmaß reduziert.

Durch die Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen und die Anordnung der Grün- und Freiflächen in den Randbereichen zur offenen Landschaft wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen.

Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ortsrandeingrünung) die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft forciert.

10 Grünordnung

10.1 Grünordnerische Maßnahmen

Aufgrund der Lage in der Friedberger Au und entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet von breiten Eingrünungsflächen eingefasst. Auf diesen Eingrünungsflächen ist eine lockere Anpflanzung vorgesehen, die den Übergang zum weitgehend gehölzfreien Talraum der Friedberger Au darstellt.

Die Grünfläche im Osten hat außer der trennenden und damit gliedernden Funktion zum Gewerbegebiet Derching auch eine Funktion als Pufferfläche für den Graben. Baumpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um den Offencharakter der Fläche und seine Funktion als Nahrungshabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht zu beeinträchtigen. Aus Artenschutzgründen ist hier auch die Anwendung eines speziellen Saatguts vorgeschrieben.

Mit den großzügigen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen wird die im Zusammenhang mit dem regionalen Grünzug stehende Durchlüftungsfunktion der Friedberger Au auch im Bereich des Plangebietes unterstützt und die Erholungs- und Erlebnisqualität gestärkt.

Weitere Grünzäsuren innerhalb des Plangebietes können sich durch die fahrbahnparallel geführten Straßenbegleitgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen ergeben.

Der Anspruch an eine hochwertige grünordnerische Gestaltung des Plangebietes wird auch auf den privaten Grundstücksflächen weitergeführt. Es bleiben mindestens 20 % der jeweiligen gewerblichen Grundstücke unversiegelt, auf mindestens 50 % dieser unversiegelten Fläche sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen. Mit diesen grünordnerischen Maßnahmen wird eine optisch ansprechende Gestaltung auf den privaten Grundstücksflächen erreicht. Die Möglichkeit zur anteiligen Verrechnung der erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen mit Dach- oder Fassadenbegrünungen erweitert die gewerbliche Nutzungsintensität, ohne den grünordnerischen Anspruch zu vernachlässigen. Um die Sicherstellung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten zu können, sind im Rahmen der Bauanträge Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

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

11 Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfangs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden, herausgegeben vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003 im folgenden Leitfaden genannt.

Arbeitsschritte/Regelverfahren :

- erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

11.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Tab.: Bewertung einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	I (oberer Wert)
Boden	Grundwasserböden, teilweise moorig, anthropogen überprägt	I (oberer Wert)/ III
Wasser	Auenstandort, Böden mit mäßiger Durchlässigkeit, hohe Grundwasserstände	II (oberer Wert)/ III
Klima/Luft	Lage im Randbereich einer regional bedeutsamen Luftaustauschbahn	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Keine Naherholung, strukturarme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie II, es handelt sich somit um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushaltung und Landschaftsbild.

11.1.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Als Eingriffsfläche werden alle als Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen und versiegelten Verkehrsflächen berücksichtigt, bereits bestehendes Baurecht (Gewerbegebiet Derching-West im Süden) bleibt unberücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 80.424 m².

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A: hoher Versiegelungsgrad) für Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) einen Kompensationsfaktor (K-Faktor) von 0,8 bis 1,0 vor.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (grünordnerischen Maßnahmen) der K-Faktor von 0,8 gewählt, da es sich bei den überplanten Flächen vorwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, die durch eine randliche Eingrünung eingefasst wird.

Der rechnerische Kompensationsflächenbedarf beträgt somit:

Eingriffsfläche 80.424 m² x 0,8 = 67.340 m²

Der Kompensationsbedarf durch planbedingte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild beläuft sich auf insgesamt 67.340 m².

11.2 Kompensationsflächen

Eine Festlegung geeigneter Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

12 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt z. B. vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Aufgrund einer im Jahr 2017 durchgeführten Überblickkartierung ist bekannt, dass im Plangebiet und umliegenden Flächen Nahrungshabitate für die Kiebitz-Population der Friedberger Au bestehen. Im Rahmen der Überblickkartierung konnte für ein Grundstück im Plangebiet auch ein Brutnachweis des Kiebitz erbracht werden. Bei der betreffenden Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die aufgrund der Ansaat mit Mai erst spät im Jahr eine Vegetationsbedeckung aufwies.

Auf Höhe des Plangebietes wurde östlich des Siebenbrünnelgrabens im Zusammenhang mit der Aufsiedlung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes Derching-West eine Ausgleichsfläche angelegt, die gleichzeitig eine CEF-Maßnahme für den Kiebitz als Nahrungshabitat darstellt. Aufgrund des mittlerweile dichten randlichen Bewuchses mit Bäumen und Büschen, die als Sichthindernis eine trennende Funktion zwischen dieser Ausgleichsfläche und den Freiraumflächen der Friedberger Au darstellen, konnte auf der Ausgleichsfläche der Nachweis von Kiebitz-Vorkommen bisher nicht erbracht werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. In diesem Fachbeitrag wird insbesondere die Erhaltung und Förderung der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Kiebitz-Vorkommen berücksichtigt. Sollte sich im Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit von Arten im Plangebiet und hier insbesondere des Kiebitz nicht ausschließen lassen (Prognose von Schädigungen und Störungen), werden Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhstätten in räumlicher Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Arten gewährt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Parallel zur Erstellung des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf geeignete Ersatzhabitate für den Kiebitz im Umfeld des Plangebietes. Hierzu wurden bereits mögliche Suchräume für die Anlage solcher Habitats unter Berücksichtigung speziell für wiesenbrütende Vogelarten bestehender allgemeiner Einschränkungen und Restriktionen identifiziert.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an bestehende Leitungsnetze im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Derching-West. Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Grundsätzlich ist der im Plangebiet vermutlich hoch anstehende Grundwasserspiegel zu berücksichtigen.

13.2 Wasserversorgung/Brandschutz

Das neue Gewerbegebiet wird von den Stadtwerken Friedberg mit Wasser und Löschwasser versorgt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Leitung parallel zu der Erschließungsstraße. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschatzes sichergestellt.

13.3 Abwasserbeseitigung

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

Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeleitet. Der hierfür neu zu errichtende Kanal wird hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert.

13.4 Niederschlagswasserentsorgung

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

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung werden Maßnahmen zur Versickerung im Einklang mit den maßgeblichen DWA-Regelwerken erarbeitet. Für eine funktionsfähige Versickerung im Plangebiet sind Geländeaufschüttungen erforderlich.

13.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird von der LEW versorgt. Abhängig vom Leistungsbedarf der zukünftigen Lastschwerpunkte kann die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorstationen notwendig werden. Die Transformatorstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und festgelegt.

13.6 Telekommunikation

Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung flächendeckend mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Die Anbindungen an das bestehende Telekommunikationsnetz erfolgt im Süden im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West.

13.7 Heizenergieversorgung

Das Plangebiet soll aus den Leitungsnetzen der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH mit Erdgas erschlossen und versorgt werden. Ein Anschluss hierzu ist an das bestehende Versorgungsnetz im Gewerbegebiet Derching-West vorgesehen.

13.8 Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände im südlich angrenzenden Gewerbegebiet auch im Plangebiet mit einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel gerechnet werden. Auf die Ausbildung von Kellern sollte soweit wie möglich verzichtet werden bzw. sofern sie notwendig sind, sollte sie wasserdicht ausgebildet werden. Öltanks sollten auftriebsicher sein.

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

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

14 Umweltbericht

14.1 Allgemeine Grundlagen zur Umweltprüfung von Bauleitsplänen

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

14.2 Vorgehen zur Umweltprüfung im Vorentwurf des Bauleitsplanes

Es ist beabsichtigt, einen umfassenden Umweltbericht in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes zu integrieren. Der aktuell vorliegende Vorentwurf dient unter anderem als Unterlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (TÖB). In diesem Verfahrensschritt werden die TÖB über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Entsprechend wird der Umweltbericht im Anschluss daran als Grundlage des Entwurfes zur Durchführung der weiteren Beteiligungsverfahren erstellt.

Entsprechend dem bisherigen Planstand ist zu erwarten, dass im Ergebnis einer Umweltprüfung unter Berücksichtigung erforderlicher umweltrelevanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtlicher Maßnahmen Umweltauswirkungen entstehen, die als umweltverträglich bewertet werden können. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	153.572 m ²	100	%
davon Gewerbegebiet	123.591 m ²	80,5	%
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün)	5.219 m ²	3,4	%
öffentliche Grünfläche	22.844 m ²	14,9	%
Wirtschaftsweg	1.918 m ²	1,2	%

16 Anlage

Raumanalyse potenzielle Gewerbegebietsflächen Stadt Friedberg, 27. März 2017

17 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 14. Dezember 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert