- Teil C -

Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“
1. Änderung

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 19.06.2018

Inhalt

A Planzeichnung

B Satzung

C Begründung

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Änderungsgebietes 3
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe 3
1.2 Topographie und Vegetation 4
1.3 Geologie und Hydrologie 4
1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen 4
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan 5
2.2 Planungsrechtliche Situation 5
2.3 Eigentumsverhältnisse 6
2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB 6
3. Anlass für die Planung 7
4. Ziele der Planung 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 8
4.3 Höhenlage 9
4.4 Zahl der Wohneinheiten 10
4.5 Abstandsflächen 10
4.6 Gestaltungsfestsetzungen 10
4.7 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen 11
4.8 Grünordnung 11
5. Erschließung 12
5.1 Verkehr 12
5.2 Wasserversorgung 12
5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung 13
5.4 Energieversorgung 14
5.5 Telekommunikation 14
5.6 Abfallbeseitigung 14
6. Umweltschutz 14
6.1 Allgemein 14
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz 15
6.3 Immissionsschutz 16
6.4 Altlasten, Abfall 18
6.5 Denkmalschutz 18
7. Städtebauliche Statistik 18
8. In-Kraft-Treten 19

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ der Stadt Friedberg in der Fassung vom 19.06.2018 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Änderungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Ortslage Wulfertshausen, unmittelbar nördlich der Moosstraße und östlich der Kulturstraße. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 896 der Gemarkung Wulfertshausen.

Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bzw. der geplanten Bauflächen beträgt ca. 0,35 ha.

1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet fällt von einem Höhenniveau von etwa 494 m ü. NN entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf etwa 488 m ü. NN im Süden (Moosstraße) in südlicher Richtung ab.

Auf dem bislang als Grünfläche genutzten Areal haben sich entlang der anliegenden Straßenränder der Moos- und Kulturstraße sowie entlang der Grundstücksgrenzen bislang mehrere Bestandsgehölze (Bäume und Sträucher) entwickelt. Die bestehenden Gehölze sollen auch weiterhin erhalten werden.

1.3 Geologie und Hydrologie

Nachdem bislang noch keine bauliche Nutzung erfolgt ist, ist in dem der Oberen Süßwassermolasse zugehörigen Änderungsgebiet noch ein natürlicher Bodenaufbau zu erwarten. Bei diesem ist überwiegend von Braunerde aus Ton, Schluff, Mergel, Sand auszugehen.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Infolge der Nähe zur Friedberger Ach kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von dieser beeinflusst wird. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen, die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Aichach-Friedberg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Süden durch den Straßenraum der Moosstraße, an den sich die vier Tennisplätze des SV Wulfertshausen anschließen,
- im Osten und Nordosten durch zwei Einzelhäuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden,
- im Westen und Nordwesten durch die Kulturstraße, auf die wiederum sehr heterogene Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern folgt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist die überplante Fläche nördlich der Moosstraße und östlich der Kulturstraße als „Wohnaufläche“ dargestellt. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgesehenen Nutzungen (bauliche Entwicklung „WA“) sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg entwickelt. Eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des seit Anfang der 1990er-Jahre rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“. Für das gesamte Änderungsgebiet besteht bereits Baurecht, die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des bestehenden Baurechts schaffen.

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ im Änderungsgebiet ist dieser Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen zwischen der Moosstraße und der Kulturstraße ausgelegt. Im Zuge der aktuellen Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ geändert und für den neu überplanten Teil aufgehoben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ verliert für den Bereich des Ände-

rungsgebietes seine Gültigkeit. Er wird in diesem Teilbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ ersetzt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück Flur Nr. 896 befindet sich in Privateigentum.

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung einer bislang baulich ungenutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei dem Änderungsgebiet um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 auch schon bislang möglich war.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Planung

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 momentan keine angemessene und zeitgemäße bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebiets ermöglichen, ist der Grundstückseigentümer mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, das Gebiet neu zu ordnen und so die Grundstücksflächen durch gestalterische Anpassungen an moderne Bauformen einer zeitgemäßen und verträglichen Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde von einem durch den Grundstückseigentümer beauftragten Planungsbüro auch ein konkretes Konzept zur Bebauung des Areals nördlich der Moosstraße erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches herangezogen werden soll.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung hat der Grundstückseigentümer eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 für das betreffende Areal nördlich der Moosstraße und östlich der Kulturstraße im Stadtteil Wulfertshausen beantragt. Dabei hat sich der Eigentümer zur vollständigen Übernahme der im Zuge der Schaffung von Baurecht entstehenden Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich des Rosenweges“ möchte die Stadt Friedberg dem Wunsch des Eigentümers Rechnung tragen und eine angemessene, zeitgemäße und ortsbildabrundende Wohnbebauung auf dem Grundstück nördlich der Moosstraße planungsrechtlich sichern.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem bislang unbebauten Grundstück Flur Nr. 896 geschaffen werden. Als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen fungiert ein Bebauungskonzept des Büros 3+architekten Augsburg vom April 2018.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der

Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der in diesem Bereich der Ortslage Wulfertshausen bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht, die sich auch weiterhin landschaftlich verträglich in die umgebenden Strukturen einfügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als neues Wohnquartier eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO) vorgesehen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorhandenen Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Wulfertshausen nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

Auch für die sonstigen, nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist das überplante Grundstück nicht geeignet, zumal diese Nutzungen aus Sicht der Stadt Friedberg an anderer Stelle des Stadtgebietes angesiedelt werden sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung bestmöglich in die bestehende Struktur der Ortslage Wulfertshausen einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den geplanten Neubauten und den Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Wandhöhe ausreichend bestimmt.

Mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Änderungsgebiet orientiert sich die Überbaubarkeit im Planbereich an der

Obergrenze der für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Vorgaben. Dadurch soll eine optimale bauliche Nutzung der großzügig ausgelegten Grundstücke ermöglicht werden. Dieser Vorgabe trägt auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 Rechnung. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird durchgehend eingehalten Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

Um eine weitestgehend einheitliche Höhenentwicklung und Kubatur der neu entstehenden Wohngebäude gewährleisten zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse im Änderungsgebiet wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe (OK) von 7,0 m in Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung (0°-25°) wird sichergestellt, dass alle neu entstehenden Wohngebäude mit zwei Geschossen (EG und OG) ausgebildet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit dem gewählten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine klare Anordnung der künftigen Gebäude auf dem überplanten Areal sichergestellt werden.

Um die vorwiegenden Baustrukturen der Umgebung auch im Änderungsgebiet fortsetzen zu können, werden nur Einzelhäuser („E“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf den überplanten Flächen zugelassen.

4.3 Höhenlage

Damit sichergestellt werden kann, dass die geplanten Wohngebäude ein bestimmtes Höhenniveau nicht unterschreiten, werden die künftigen Erdgeschossfertigfußböden der neuen Gebäude höhenmäßig auf eine je Baufeld festgesetzte Höhe über Normalnull (NN) bezogen. Um den Bauherren bei der späteren Konkretisierung ihres Bauvorhabens noch einen gewissen Spielraum bei der endgültigen Höhenlage des Gebäudes einzuräumen, darf die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe um maximal 0,30 m überschritten werden.

Die maximale Höhenausdehnung der künftigen Gebäude (WH, entspricht Wandhöhe) wird mit 7,0 m festgesetzt, um im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachneigung einen verträglichen Übergang zwischen den

neuen Wohngebäuden und der bereits bestehenden Nachbarbebauung sicherstellen zu können.

4.4 Zahl der Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (maximal 2 Wohneinheiten) soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohneinheiten je Wohnhaus und eine damit zusammenhängende, im Änderungsbereich nicht gewünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Bei den geplanten Wohngebäuden könnte somit je Geschoss eine Wohnung umgesetzt werden.

4.5 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

4.6 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und zur Gestaltung der Außenwände sollen klare Gestaltungsmerkmale für die geplante Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die im Änderungsgebiet neu entstehenden Wohngebäude mit annähernd ähnlichen Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes soll die Ausbildung von Werbeanlagen nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg vorgenommen werden.

4.7 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie anderen Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet sind im Änderungsgebiet pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen, wobei mindestens einer davon als überdachter Stellplatz (Garage, Carport) ausgebildet sein muss. Bei Wohneinheiten mit geringerer Wohnfläche wird der Stellplatzschlüssel zur Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze über die Größe der Wohneinheit gestaffelt.

Mit der Zulässigkeit von Garagen und Carports nur innerhalb von eigens dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen auf den künftigen Baugrundstücken vermieden werden. Nebenanlagen können unter bestimmten Voraussetzungen (maximale Grundfläche 20 m², etc.) hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Um den künftigen Bauherren bei der Gestaltung von Garagen größtmögliche Flexibilität einzuräumen, können diese entweder mit Flachdach oder der Dachform/-neigung des Hauptgebäudes umgesetzt werden.

Bei der Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist Art. 57 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

4.8 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann trotz baulicher Nutzung des Areals auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 500 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Im Südwesten des Änderungsgebietes ist eine Strauchstruktur aus standortheimischen Sträuchern neu aufzubauen. Die nicht überpflanzten Flä-

chen in diesem Bereich sind als extensiv gepflegte, arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung soll sich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Bauflächen für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über die unmittelbar südlich anliegende Moosstraße und die unmittelbar westlich anliegende Kulturstraße gewährleistet.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über die entlang der Moosstraße und die Kulturstraße bereits bestehenden Gehwege. Der Radverkehr wird auf den öffentlichen Straßen mit dem MIV mitgeführt.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Änderungsgebiet möglichen Wohnnutzungen grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

Die Stadt Friedberg, Ortsteil Wulfertshausen, ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Wulfertshausen verkehrt täglich die AVV-Buslinie 210. Die nächste Haltestelle liegt an der Radegundisstraße in ca. 350 m fußläufiger Entfernung zum Änderungsgebiet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das im Bereich der umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist durch die Stadt Friedberg gewährleistet. Die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen sind von den künftigen Bauherren im Rahmen der konkreten Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahmen zu veranlassen.

5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Änderungsgebietes kann über den in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Änderungsgebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des überplanten Areals mit Elektroenergie ist durch einen Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Das Änderungsgebiet kann über neue Hausanschlüsse an die in der Moos- bzw. Kulturstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich über die Moos- und Kulturstraße durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden nördlich und östlich der überplanten Grundstücke in der Vergangenheit bereits entsprechende Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mit der aktuellen Änderung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nutzung des bereits bislang als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes geführten Grundstücks Flur Nr. 896 der Gemarkung Wulfertshausen geschaffen und eine verträgliche Abrundung der Wohnbebauung nördlich der Moosstraße sichergestellt. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 bereits eine Bebauung möglich gewesen wäre, ist mit der aktuellen Änderung und baulichen Ordnung des Areals nördlich der Moosstraße

nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage Wulfertshausen zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.4) wird das Änderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 bebaubaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die in den im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Bestandsbäume entlang der Moos- bzw. Kulturstraße bleiben im Zuge der Änderungsplanung weitestgehend erhalten.

Das südlich der Moosstraße bzw. im Westen angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Friedberger Lechleite“ wird von der Planung nicht unmittelbar tangiert.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.3 Immissionsschutz

Nachdem auf dem Grundstück Flur Nr. 896 der Gemarkung Wulfertshausen die Errichtung mehrerer Wohnhäuser geplant ist, ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine schalltechnische Bewertung über die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden benachbarten Tennisplätzen des SV Wulfertshausen zu erstellen.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom Juni 2018 (Bericht Nr.: 070-5333-02) zeigen, dass bei einer Vollauslastung der vier Tennisplätze an Sonntagen zwischen 09.00 und 22.00 Uhr (dabei ist insbesondere der Spielbetrieb

zwischen 13.00 und 15.00 Uhr zu beachten) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung ein Beurteilungspegel von 55,5 dB(A) erreicht wird. Unter Berücksichtigung dieser worst-case-Annahme wird der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BlmSchV von 55 dB(A) an der südöstlichen Baugrenze des Baufeldes 2 überschritten. Der reduzierte Immissionsrichtwert von 50 dB(A) zwischen 06.00 und 07.00 Uhr an Werktagen und 07.00 und 09.00 Uhr an Sonntagen wird bei einer 50%-igen Auslastung der Plätze (Spielbetrieb auf den Plätzen 1 und 2) eingehalten.

Durch die sich nach 22.00 Uhr im Bereich der Terrasse aufhaltende Personen wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Bei seltenen (nicht öfter als an 18 Sonn-/Feiertagen im Jahr) stattfindenden Turnieren ist auch bei einer höheren Besucherzahl und/oder bei einer Vollauslastung der Plätze ab 07.00 Uhr mit einer Einhaltung der für seltene Ereignisse um 10 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Ebenso ist durch die Pkw-Bewegungen der Sportler auf den öffentlichen Stellplätzen entlang der Moosstraße tagsüber und nachts keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) zu rechnen.

Zur Konfliktlösung aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18. BlmSchV von 55 dB(A) an der südöstlichen Baugrenze des Baufeldes 2 können grundsätzlich nur Maßnahmen getroffen werden, die dafür Sorge leisten, dass die Immissionsrichtwerte vor dem Fenster der schutzbedürftigen Räume eingehalten werden. Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) sind daher in diesem Fall nicht anwendbar. Daher werden entweder die Gebäude in den konfliktfreien Bereich abgerückt oder Schallabschirmungen im Ausbreitungsweg (Schallschutzwände oder -wälle) vorgesehen. Zudem kann im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe festgelegt werden, dass an den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

Im vorliegenden Fall scheiden ein Abrücken der Bebauung und die Errichtung von Schallschutzwände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Bereich der Tennisanlage auf Grund der topografischen Situation und der Erschließung der Grundstücke aus.

Zur Konfliktlösung werden daher Festsetzungen zur architektonischen Maßnahmen an der betroffenen Fassade im Baufeld 2 getroffen.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.5 Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Vorhaben innerhalb des Änderungsgebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Baugebiete	**0,35**	**100,0**
▪ Allgemeines Wohngebiet	0,35	100,0
▪ (Davon „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“)	(0,03)	(8,6)
Gesamtfläche	**0,35**	**100,0**

8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 19.06.2018

ARNOLD CONSULT