

**3. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes mit Grün-  
ordnungsplan Nr. 5**

**für das Gewerbegebiet  
Derching-West nördlich der  
Anschlussstelle an die  
Bundesautobahn A8 im  
Stadtteil Derching**

**Stadt Friedberg**

**B - Textteil mit Begründung  
in der Fassung vom 28. Februar 2019**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Textliche Festsetzung</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	4
2.3	Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	5
2.4	Verfahrensvermerke	5
<b>3</b>	<b>Begründung</b>	<b>7</b>
3.1	Aufstellungsverfahren	7
3.2	Anlass der Planung	7
3.3	Verkehrerschließung	7
3.4	Immissionsschutz	8
<b>4</b>	<b>Verfasser</b>	<b>8</b>

## 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht aus folgenden, von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach ausgearbeiteten Bestandteilen:

### A ZEICHNERISCHER TEIL (PLANZEICHNUNG)

- Planzeichnung 1:1.000
- Zeichenerklärung (Festsetzungen durch Planzeichen)
- Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- Verfahrensvermerke

### B TEXTTEIL

#### 1 Textliche Festsetzungen und Hinweise mit

- Rechtsgrundlagen
- Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Textlichen Hinweisen, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen

## **2 Textliche Festsetzung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

„3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und der Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..... die zusammen mit der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..... den Bebauungsplan bildet.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### **2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

#### **2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße sowie westlich davon einen Teilbereich der Gewerbegebietsfläche bis zur Lage der Baugrenze der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 (vgl. Teil A: Planzeichnung) gelten die Festsetzungen der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 mit folgenden Ausnahmen:

- Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Teil A Planzeichnung)
- Lage der Baugrenze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Teil A Planzeichnung)
- Größe der Bezugsflächen der festgesetzten Emissionskontingente

#### **2.2.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Bezugsflächen der Emissionskontingente wie folgt geändert:

Gebiet	Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
GEb 1a	28.490
GEb 1b	17.806
GEb 4	18.954
GEb 5	14.502
GEb 6	17.613
GEb 7	18.775

Die im Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ festgesetzten Emissionskontingente gelten unverändert weiter.

### 2.2.3 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 wird der Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ entsprechend der aufgeführten Festsetzungen geändert.

## 2.3 Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

### 2.3.1 Geltungsbereich

Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt im Zusammenhang mit der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den .....

Siegel

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht breitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den .....

Siegel

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

### **3 Begründung**

#### **3.1 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan „3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 (Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche inkl. Baugrenze um ca. 2,6 m nach Osten) die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) oder dafür, 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 vorliegenden Verfahren wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **3.2 Anlass der Planung**

Im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht im Bereich nördlich der Bundesautobahn A8 und westlich des Siebenbrünnelgrabens seit 2010 eine großflächige Erweiterung des Gewerbegebietes Derching.

Das Gewerbegebiet wurde aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der Autobahnanschlussstelle Friedberg sowie der damit in Verbindung stehenden hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Jahr 2018 im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung nach Norden erweitert. Der Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ ist seit dem 5. Dezember 2018 rechtskräftig.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung hat sich ergeben, dass sich die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzte Lage der Erschließungsstraße um ca. 2,6 m nach Osten verschiebt. Das Erfordernis der Bebauungsplanänderung ist daher gegeben. Durch die geringe Veränderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

#### **3.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 erfolgt über den Anschluss an die Erschlie-

ßung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Hierzu wurde in etwa auf der Höhe der Siebenbrünnelstraße eine neue Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet geführt. Im Zuge der Vermessung der neuen Gewerbegebietsgrundstücke und weiteren Erschließungsplanung wurde die Lage der Straße angepasst und um ca. 2,6 m nach Osten verschoben. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zusätzlich entsprechend der aktuell laufenden Erschließungsplanung der Umgriff der Wendeanlage geringfügig angepasst.

Zur Anpassung an die tatsächliche Planung wird die Lage der Erschließungsstraße entsprechend der vorliegenden 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 festgesetzt.

### **3.4 Immissionsschutz**

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße ergeben sich beidseits dieser um ca. 200 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> veränderte Grundstücksgrößen der Gewerbegebietsflächen. Die Gewerbegebietsflächen GEB1a, GEB 4, und GEB 6 werden größer. Die Gewerbegebietsflächen GEB1b, GEB 5, und GEB 7 werden entsprechend kleiner.

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung und durch die Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verändern sich die Bezugsflächen der Gewerbegebiete mit denselben festgesetzten Emissionskontingenten inkl. Zusatz-Emissionskontingenten nicht (GEB1a und GEB 1b, GEB 4 und GEB 5 bleiben jeweils in Summe gleich groß), bzw. nur unwesentlich (GEB 6 und GEB 7 werden lediglich um ca. 300 m<sup>2</sup> kleiner). Entsprechend bleiben deren hieraus ableitbaren Schallleistungspegel der Bezugsflächen bzw. Orientierungswertanteile an den Immissionsorten in Summe gleich, wodurch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkung auf die weit entfernt liegenden Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans hat.

## **4 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 28. Februar 2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

*Stadt Friedberg, den .....*

.....  
*Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister*