

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
**Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen
Rand des Stadtteils Rohrbach“**

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG vom bis



INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	UMWELTBERICHT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
**Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen
Rand des Stadtteils Rohrbach“**

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

„zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

INHALT

I. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE	5
5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE	5
6. EINFRIEDUNGEN	6
7. STELLPLÄTZE	6
8. ERSCHLIEßUNG	6
9. GRÜNORDNUNG UND BODENSCHUTZ	6
10. AUSGLEICHSERFORDERNIS	8
11. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN	8
12. IMMISSIONSSCHUTZ	8
II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
13. REGENERATIVE ENERGIEN	8
14. DENKMALSCHUTZ	9
15. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE	9
16. SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN	10
17. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN	10
III. INKRAFTTRETEN	10
VERFAHRENSVERMERKE	11

I. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1186, 1469 (TF), 1465 (TF), 1459 (TF), 1184/2 (TF), 1197 (TF) Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg.
Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Teilflächen aufgeteilt:
Die südliche, im Ortsbereich befindliche Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt und soll diese Nutzungsart auch weiterhin langfristig behalten. Hier werden die notwendigen Stellplätze für den Veranstaltungsstadel nachgewiesen.
Auf der zentralen, am nördlichen Ortsrand gelegenen Fläche ist aktuell ein Bestandsgebäude (Lagerhalle) vorhanden. Auf diesem Grundstück wird ein Veranstaltungsstadel (auf bisherigem Standort des Bestandsgebäudes) errichtet, der einmal wöchentlich einer Veranstaltung (z.B. Tagungen, Präsentationen, geschäftliche oder private Feiern) mit bis zu 100 Personen dient. Die Erschließung ist über den östlich gelegenen Weg über eine Treppe angedacht, die auf die Dachterrasse führt.
Die nördliche Änderungsfläche – bisher Landwirtschaftliches Nutzland - wird als zusätzlicher Parkplatz für den Veranstaltungsstadel in naturnaher Gestaltung hergestellt. Hier werden ca. 60 neue Parkplätze angelegt.
- 2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen als Dorfgebiet (MD), im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) bzw. im nördlichen Teil als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Parkplatz gemäß §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt.
- 2.3 **Dorfgebiet (MD)**
Dorfgebiete sind festgelegt für die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Ebenso dienen sie dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.
Sie sind im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.
Die beiden südlichen Teilflächen des Geltungsbereiches werden als Dorfgebiet festgesetzt. Die Flächen werden zur Errichtung des Veranstaltungsstadels und als Parkplatz genutzt.
Die zukünftige Nutzung beschränkt sich auf die vorliegende Planung, d.h. Veranstaltungsstadel und Parkplatz.
- 2.4 **Sonstige Sondergebiet (SO)**
Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich von den weiteren Baugebieten nach den § 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich.
Da im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ein Parkplatz mit naturnaher Gestaltung vorgesehen ist, wird das Sondergebiet mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt.
Die naturnahe Gestaltung des Parkplatzes bedeutet eine Gliederung durch Baumbepflanzung in regelmäßigen Abständen zwischen den einzelnen Parkplätzen und die Ausbildung von Schotterterrassen als Fahrbereiche (naturnahe Befestigung statt Versiegelung).

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es gelten die im Plan eingetragenen Werte und Bezeichnungen der Nutzungsschablone.
- 3.2 Bezüglich der Grundfläche gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen (290 m²).
- 3.3 Bezüglich der Geschossfläche gelten die Festsetzungen der Planzeichnung (290 m²).
- 3.4 Es gelten die gemeindlichen Satzungen.
- 3.5 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens einschließlich Bodenbelag darf maximal 30 cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses liegen. In die mit dem Bauantrag einzureichenden Unterlagen (Planzeichnungen, d.h. Grundrisse und Schnitte – siehe auch Anlagen zum B-Plan) sind in auszureichendem Umfang Höhenangaben zum natürlichen und zum geplanten Geländeverlauf einzutragen, anhand derer die Höhenlage des Gebäudes klar erkennbar ist.
- 3.6 Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,0 m; die zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Hauptgebäude ist innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 4.3 Im gesamten Bereich des MD gilt die offene Bauweise. Die BayBO ist zu beachten.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Der Veranstaltungsstadel erhält, wie in der aktuellen Planung dargestellt (siehe Anlage), ein Satteldach. Die Dachneigung beträgt 40 Grad. Es sind nur Satteldächer mit 40° Dachneigung zulässig.
- 5.2 Auf der östlichen Seite wird eine Treppe zum Empfangsbereich (Dachterrasse) führen. Die Haupteinschließung hat nur über diese Zuwegung zu erfolgen. Diese führt vom bereits vorhandenen Weg auf der Ostseite zum Gebäude. Durch eine weitere Treppe auf der Südseite gelangt man zum Eingang des Veranstaltungsstadels.
- 5.3 Die östliche Gebäudewand ist aus Beton herzustellen. Alle weiteren Elemente und auch die Fassade sind aus Holz herzustellen.
- 5.4 Der Außenbereich ist zur Straße hin durch eine Einfriedung abzugrenzen. Die Erschließung wird nicht von Süden über den Gehweg erfolgen. Hier ist lediglich der barrierefreie Zugang vorgesehen.
- 5.5 Die Materialien im Außenbereich sind auf das Gebäude abzustimmen. Hier sind Elemente aus Holz, Glas und Naturstein vorzusehen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Entlang der Erschließungsstraße ist zwischen Gehweg und Gebäude ein kleiner Mauersockel in einer Höhe von 60 cm vorzusehen.
- 6.2 Über den von Süden her geführten Gehweg ist der barrierefreie Zugang zu gewährleisten. Die Einfriedungen des Eingangsbereich mit Zäunen oder Mauerelementen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

7. Stellplätze

- 7.1 Die Stellplätze für den Veranstaltungsstadel werden ausschließlich auf der nördlichen Fläche hergestellt in naturnaher Gestaltung erstellt. Heimische Baumarten im Randbereich sowie Obstbäume zwischen den Stellplätzen dienen als Begrünung und Zonierung. Sträucher und Heckenelemente sind ebenfalls zur Abgrenzung denkbar. Alternativ kommen Holzelemente zum Einsatz.
- 7.2 Es sind 63 Stellplätze auf dem nördlichen Parkplatz herzustellen.
- 7.3 Der Südparkplatz ist wie im Bestand mit 16 Stellplätzen (davon ein Behindertenstellplatz) zu erhalten.

8. Erschließung

- 8.1 Der Veranstaltungsstadel wird direkt an der Dorfstraße errichtet. Der dort vorgesehene Gehweg entlang der Straße dient nicht als Erschließung des Gebäudes. Lediglich der barrierefreie Zugang wird hier von Süden gewährleistet.
- 8.2 Die Gäste des geplanten Gebäudes sind vom nördlichen Parkplatz über den bereits vorhandenen Weg auf der Ostseite zum Veranstaltungsstadel zu leiten. Über eine Treppe erreichen sie den Empfangsbereich auf der Dachterrasse. Den Gebäudeeingang erreicht man ebenfalls über Treppen, die südlich des Gebäudes zum Eingang führen.

9. Grünordnung und Bodenschutz

- 9.1 Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten oder andernfalls nach zu pflanzen. Eine standortgerechte Randeingrünung ist zu erhalten. Der Eingriff in das bestehende Feldgehölz beschränkt sich auf ein notwendiges Minimum. Baumfällungen sind nur im Einzelfall zulässig.
- 9.2 Das bestehende Feldgehölz bildet die öffentliche Grünfläche. Vorhandene Gehölze sind während der Bauzeit und der Nutzung des Gebäudes zu schützen.
- 9.3 Die im näheren Gebäudeumfeld vorgesehene private Grünfläche dient als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (z.B. Bodendecker).
- 9.4 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

9.5 Durchführung grünordnerischer Maßnahmen:

Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen. Die grünordnerischen Maßnahmen werden am nördlichen Parkplatz durchgeführt.

Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein. Eine Ausführung in Holzbauweise ist vorgesehen.

Bei der Auswahl der Gehölze ist folgende Pflanzenliste zugrunde zu legen:

PFLANZLISTE

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H, 3xv, StU. 16-18, Eingrünung (Randbereich) Parkplatz Nord

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Bäume Wuchsklasse 2 mind. H, 3xv, StU. 16-18, Obstwiese Parkplatz Nord

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

Malus x domestica	-	Apfel – regionale Sorten
Prunus domestica	-	Pflaume
Pyrus	-	Birnen

Kleinbäume und Großsträucher vStr, 60-100 (Parkplatz Nord u. Gebäudeumfeld)

Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus-Arten	-	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Bodendecker im Topf (Gebäudeumfeld)

Hedera helix	-	Efeu
Vinca minor	-	Kleines immergrün

10. Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche für das neu ausgewiesene Baurecht und den Eingriff notwendig. Diese Fläche wird auf dem Flurstück Nr. 1198/6 Gemarkung Rohrbach angelegt.

Die Berechnung erfolgt nach Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“.

Die Ausgleichsberechnung ist dem Teil C Abschnitt 2 (Eingriffsregelung) zu entnehmen.

Die notwendige Ausgleichsfläche beträgt 1.092 m².

11. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

11.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung möglich ist, großflächig zu versickern.

11.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Stellplatzanlage im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wird in naturnaher Gestaltung ausgebildet. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Fahrspuren wird mittels Schotterrasen hergestellt.

12. Immissionsschutz

12.1 Im Dorfgebiet **MD** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

L_{EK}	
tags	nachts
60	45

12.2 Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die Berechnungen sind auf eine Nachkommastelle genau durchzuführen.

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. Regenerative Energien

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO, nachdem Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei sind.

14. Denkmalschutz

Für Erdarbeiten auf einem Grundstück, bei dem vermutet werden kann, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, ist eine Erlaubnis von Seiten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege notwendig. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Ebenso liegen den Stadtwerken Friedberg keine fundierten Informationen über Grundwasserverhältnisse im Stadtteil Rohrbach vor.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserüberschwemmungsgebiete

Keine im Planungsgebiet vorhanden.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), bzw. die Änderungen vom 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und TREN OG, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

Niederschlagswassernutzung für Brauchwasserzwecke

Alle Zapfstellen, die mit dem Zisternenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – Kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.

Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, dauerhaft, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.

Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:

„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage anzeigepflichtig.

16. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Untergrundverunreinigungen

Bei Altlastenverdachtsflächen sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt umgehend zu informieren.

17. Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Friedberg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

III. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 " zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __. __. 2019 hat in der Zeit vom __. __. 2019 bis einschließlich __. __. 2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __. __. 2019 hat in der Zeit vom __. __. 2019 bis einschließlich __. __. 2019 stattgefunden.

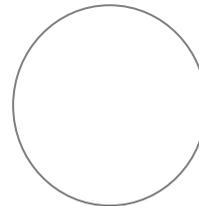
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __. __. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2019 bis einschließlich __. __. 2019 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __. __. 2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2019 bis einschließlich __. __. 2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __. __. 2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __. __. 2019 als Satzung beschlossen.

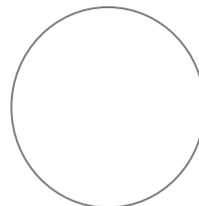
Stadt Friedberg, den __. __. 2019

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister (Siegel)



Ausgefertigt
Stadt Friedberg, den __. __. 2019

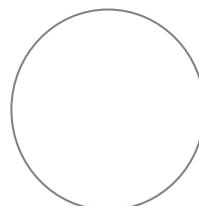
.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister (Siegel)



Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am __. __. 2019 gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Stadt Friedberg, den __. __. 2019

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister (Siegel)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen
Rand des Stadtteils Rohrbach“

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



TEIL C BEGRÜNDUNG

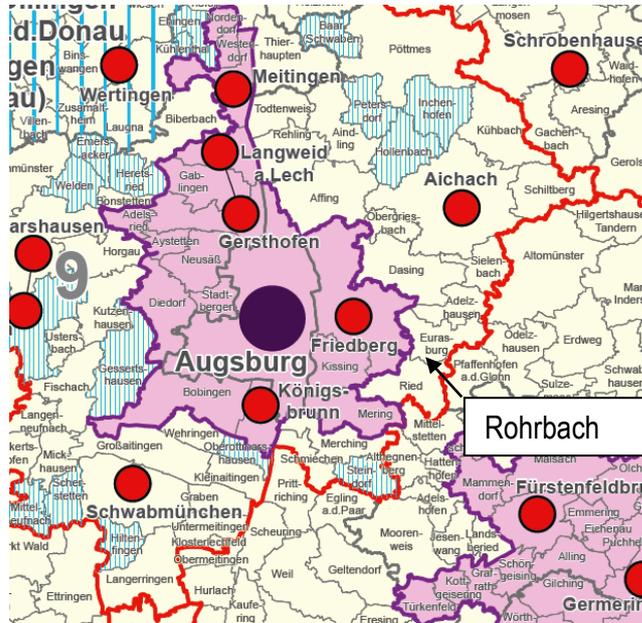
I N H A L T

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
1.2 Derzeitige Nutzung	6
1.3 Bestandsbeschreibung	7
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG	9
4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	10
5. BEGRÜNDUNG FESTSETZUNGEN	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
5.4 Erschließung	11
5.5 Eingriff in Gelände und Grünstrukturen	11
5.6 Naturnahe Gestaltung Gebäude	12
5.7 Naturnahe Gestaltung Parkplatz Nord	12
6. IMMISSIONSSCHUTZ	12
7. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	12
7.1 Konfliktminimierung und Vermeidung	13
7.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)	13
7.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	13
7.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs	16
7.3 Ausgleichskonzept	18
7.3.1 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen	18
7.3.2 Ziele und Herstellungsmaßnahmen	18
7.3.3 Pflegemaßnahmen	18

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
 - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
 - Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
 - Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

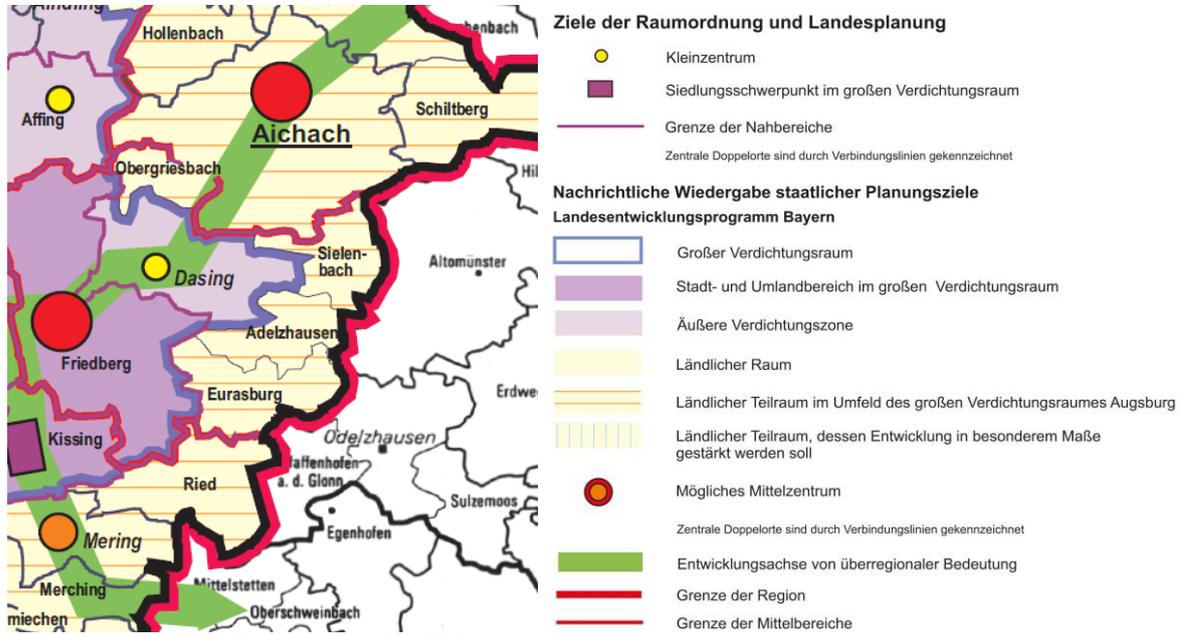
Rohrbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg und gehört zum Mittelzentrum der Stadt Friedberg. In diesem Raum besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayerns beschreibt die Ziele für den Freistaat Bayern, wie z.B. eine nachhaltige Raumentwicklung (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Innenentwicklung vor Außenentwicklung), die Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (Verbesserung der Standortvoraussetzungen für insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen) sowie Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft (u. A. auch Natur und Landschaft, Arten- und Lebensraumvielfalt etc.)

Mit dem gewählten Standort des Veranstaltungsstadels und dem geplanten Konzept (Parkplätze, Erschließung etc.) werden diese Themen aufgegriffen.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Rohrbach gehört zum Mittelzentrum Friedberg und liegt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Augsburg.



Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte „Natur und Landschaft“) „Waldgebiete östlich von Augsburg“. Es befinden sich keinerlei Vorranggebiete der Wasserwirtschaft in der Nähe (Karte „Siedlung und Versorgung“).



Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Friedberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffenen Flächen werden durch Grünfläche bzw. Landwirtschaft beschrieben.

Der südliche Geltungsbereich im Siedlungsbereich Rohrbachs ist als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet. Die zentrale Fläche für den Veranstaltungstadel an nördlichen Stadtrand ist als Grünfläche dargestellt. Bei dem mit „+“ schraffierten Bereich handelt es sich um „Grünflächen des Friedhofs“. Westlich verläuft die Dorfstraße, südöstlich befindet sich die Kirche St. Philipp und Walburga (ehemals St. Maria Magdalena) mit Friedhof.

Der nördliche Geltungsbereich liegt auf einer Landwirtschaftlichen Nutzfläche. Westlich grenzt hier das Feldgehölz entlang der Dorfstraße in Nord-Süd- Ausrichtung an. Sowohl im Norden als auch auf der Ostseite befinden sich weitere Ackerflächen.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Diese wird in einem Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach“) den aktuellen Zielen angepasst.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche (3 Teilbereiche) von etwas mehr als 0,3 ha.

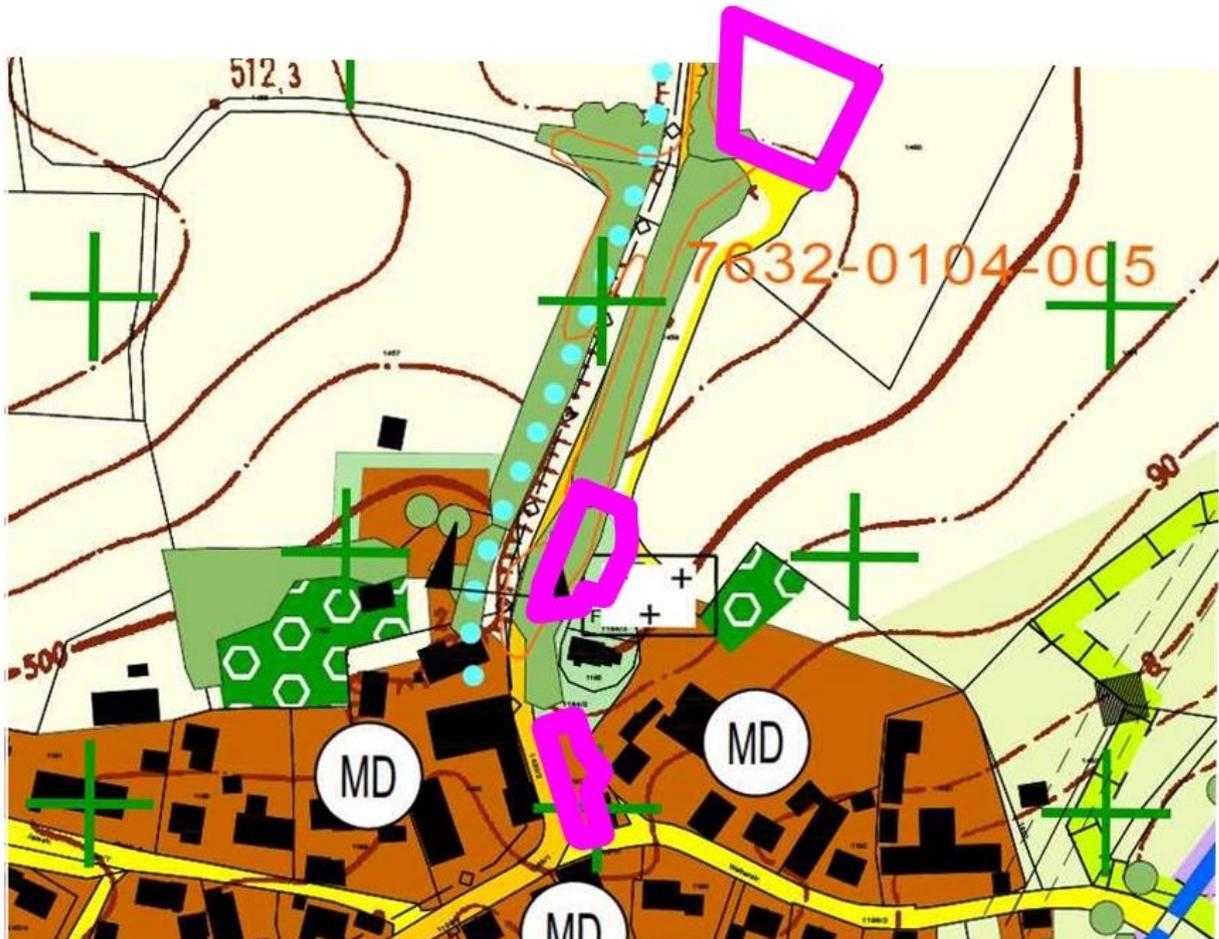


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg (OM), Änderungsbereiche in magenta.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Südlich von Rohrbach verläuft der Eisenbach. Entlang dieses Baches befinden sich Feuchtzonen, die dem Erhalt und der Förderung des Vorkommens von Sumpfschrecke und des Sumpfröhrläufers dienen. Durch die Planung und Nutzungsänderung im Geltungsbereich werden diese Bereiche (Mindestabstand 200m) nicht beeinflusst.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und das Naturdenkmal in der Nähe von Rohrbach werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Fließgewässerverbund im Tertiärhügelland (hier Bereich Eisenbach) wird nicht beeinflusst.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet im Norden wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der östliche Bereich ist die Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen (geschotterter Feldweg).

Das zentrale Plangebiet (hier soll der Veranstaltungstadel errichtet werden) ist durch die hohe Böschung auf der Ostseite und das bestehende Feldgehölz (Biotop „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“) entlang der Dorfstraße geprägt. Auf dem Grundstück 1186 ist bereits ein Bestandsgebäude vorhanden. Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Rohrbach und liegt direkt an der Dorfstraße. Auf den angrenzenden Flächen nordöstlich wird Landwirtschaft betrieben; südlich liegt die Kirche St. Philipp und Walburga mit Friedhof.

Auf dem südlichen Plangebiet befindet sich derzeit ein Parkplatz. Diese Nutzung wird auch weiterhin erhalten bleiben.

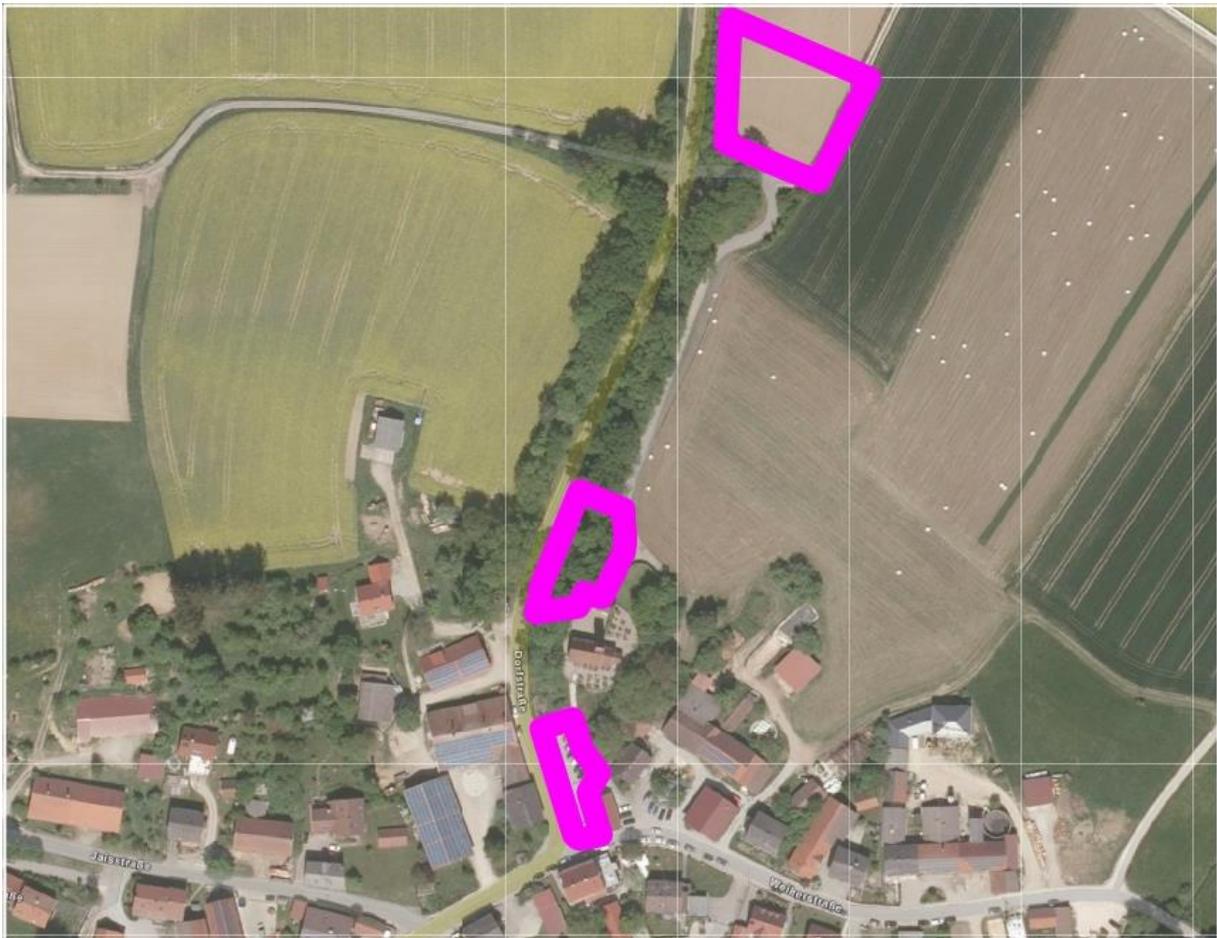


Abb. 4: Luftbild BayernAtlas (OM); Planungsgebiete (Schwarz), Änderungsbereiche in magenta.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rohrbach. Hierbei handelt es sich um einen Stadtteil der Stadt Friedberg, welche nordwestlich gelegen ist (Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg).



Abb. 5: Topographische Karte, BayernAtlas (OM); Änderungsbereiche in magenta.

Naturraum und Geologie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062):

Der Naturraum Donau-Isar-Hügelland beschreibt den Hauptbereich zwischen Donau im Norden und Isar im Süden (Augsburg bis Straubing) und liegt zwischen der Münchener Ebene, dem Isar-Inn-Hügelland und der südlichen Frankenalb.

Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) genannt.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Oberflächengewässer sind ausreichend weit entfernt und befinden sich nicht im Planungsgebiet. Das Planungsgebiet ist ausreichend weit von Bereichen mit gesicherten Hochwassern (HQ₁₀₀) entfernt und liegt auch außerhalb der wassersensiblen Bereiche des Eisenbachs.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche, noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung mit Gebäuden / Straßen geprägt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des Biotops „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“. Diese Fläche grenzt ebenso an eine Fläche des Ökoflächenkatasters an.

Biotopstrukturen

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des Biotops „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“. Diese Fläche grenzt ebenso an eine Fläche des Ökoflächenkatasters an.

Denkmäler

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Im Randbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Nr. 532377, Aktennummer D-7-7632-0184), welches durch die Planung nicht beeinflusst wird.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (bestehende Bebauung innerhalb des Feldgehölzes „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“; Landwirtschaftliche Nutzung im Nordosten) und Siedlungsnähe kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Topographie und Landschaftsbild

Der Planumgriff wie oben beschrieben befindet sich östlich der Dorfstraße und im Bereich des dort vorhandenen Hohlwegs. Die jetzige und zukünftige Bebauung ist auf der unteren Ebene (etwa Straßenniveau) vorhanden. Der Böschungsbereich ist vom Feldgehölz dominiert. Dieses bleibt weitgehend unverändert erhalten.

Durch diese Lage stellt sich das Planungsgebiet weitgehend unauffällig dar.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Eine Bebauung auf dem betrachteten südlichen Grundstück besteht bereits und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Eine Erweiterung der Gebäude ist nicht vorgesehen.

Das Gasthaus Goldener Stern möchte die bestehende Gastronomie in Rohrbach um ein Veranstaltungsstadel am nördlichen Ortsrand erweitern.

Die Stadt Friedberg möchte diese Bereiche planerisch festsetzen und einen entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. In diesem Zuge ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um eine landwirtschaftliche Lagerhalle am Ortsrand. Durch eine sinnvolle Eingrünung am Parkplatz Nord kann die Situation, für die ohnehin nur im geringen Maß betroffenen Schutzgüter, zusätzlich verbessert werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Der nördliche Geltungsbereich wird östlich durch den bestehenden Feldweg (welcher im Zuge der Baumaßnahme befestigt wird) und den Fußweg parallel zur Dorfstraße von Süden her erschlossen. Das Gebiet befindet sich am Ortsrand, wodurch die mögliche Beeinträchtigung der Bewohner minimiert wird.

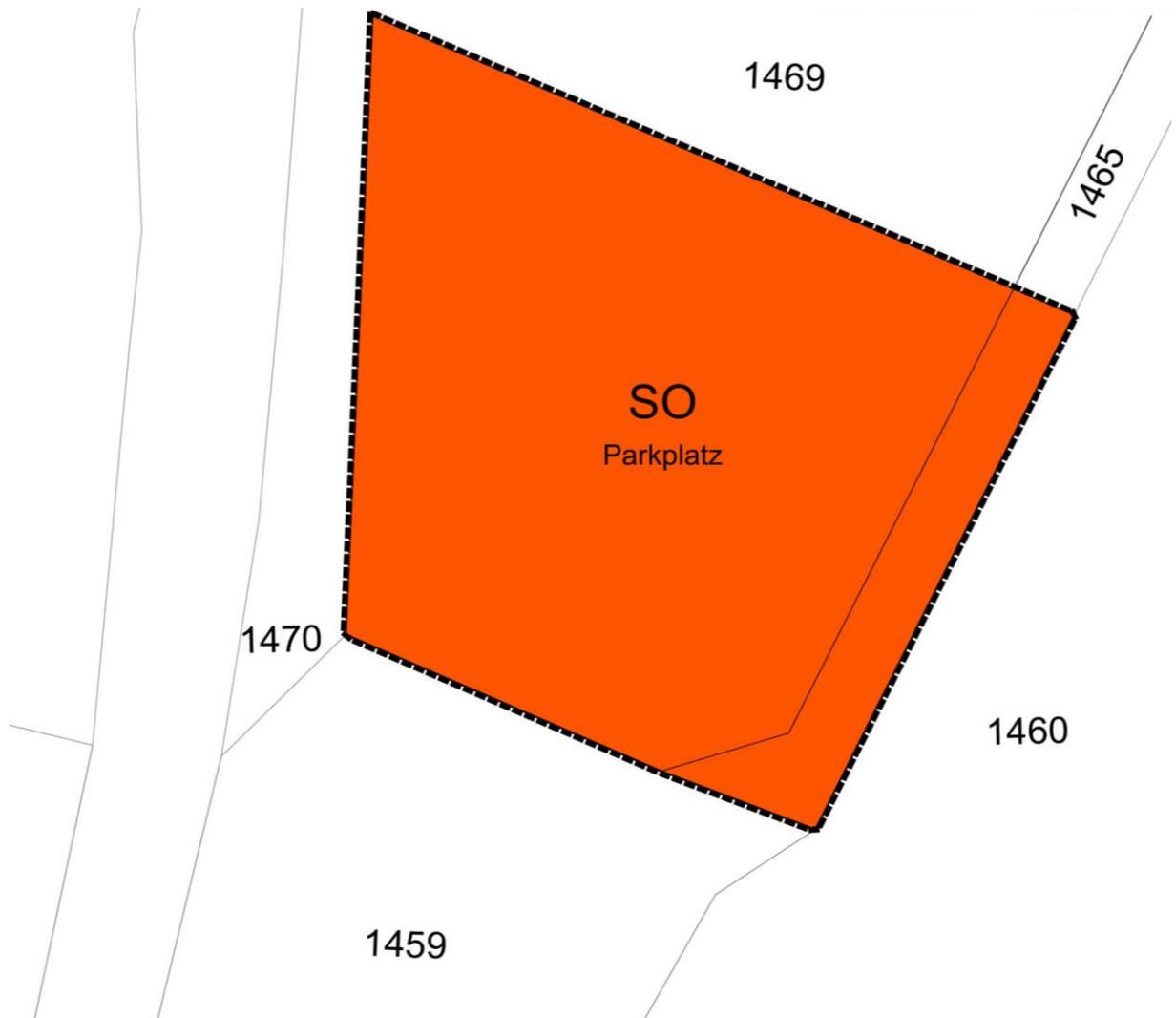


Abb. 6: nördlicher Ausschnitt B-Plan Vorentwurf (OM)

Auf dem zentralen Bereich wird der Veranstaltungsstadel errichtet, da auf diesem Grundstück bereits ein Bestandsgebäude vorhanden ist und eine neue Versiegelung so nicht notwendig ist. Die Erschließung erfolgt über den östlichen Fußweg über eine Treppe zur Dachterrasse. Die Räume des Veranstaltungsstadels werden ebenfalls über Treppen von der Dachterrasse ins Erdgeschoss erreicht. Lediglich der barrierefreie Zugang erfolgt über den entlang der Dorfstraße hergestellten Fußweg. Der südliche Parkplatz dient im Gesamtkonzept somit der Anbindung des barrierefreien Zugangs und dem Nachweis der notwendigen Stellplätze.

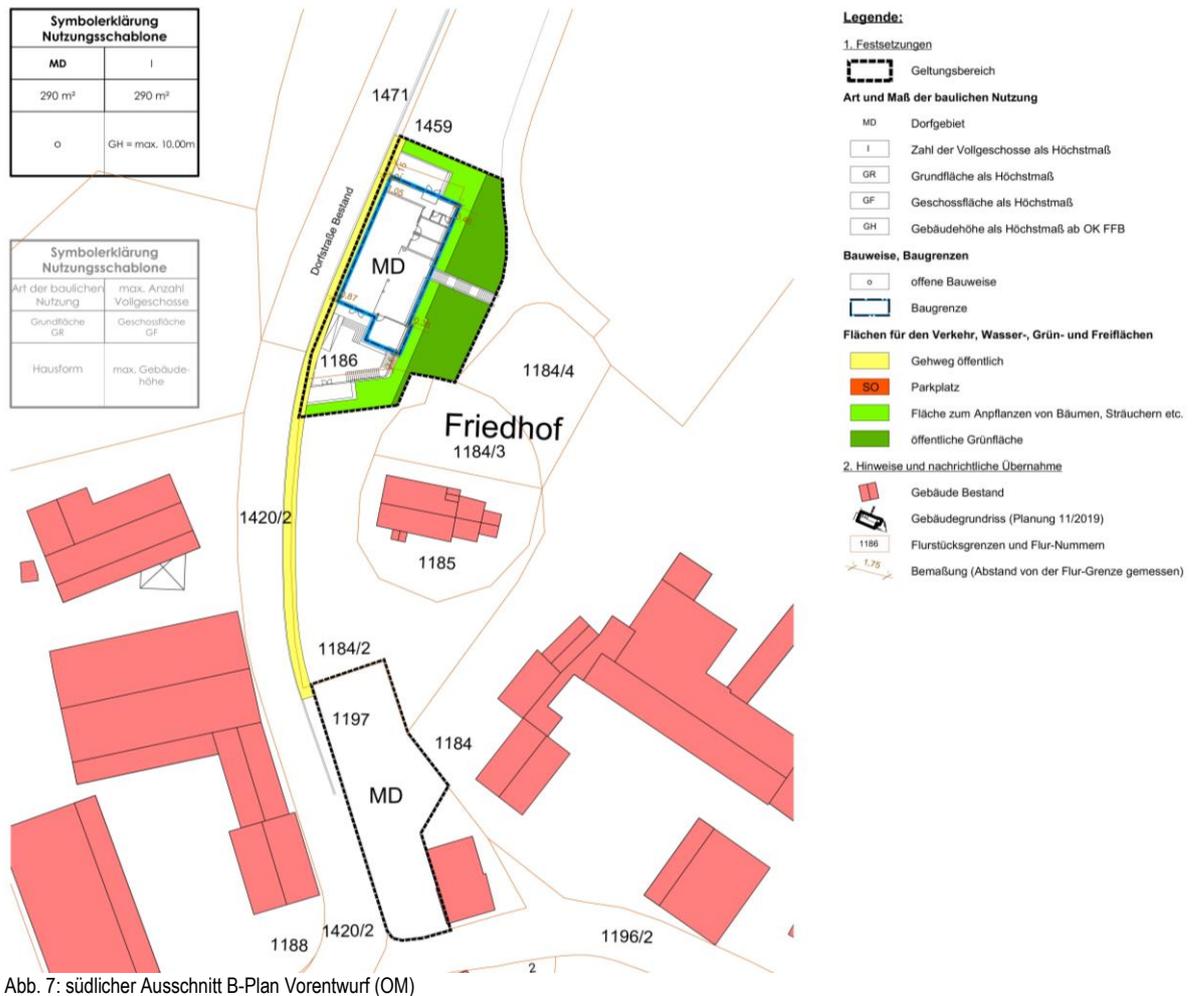


Abb. 7: südlicher Ausschnitt B-Plan Vorentwurf (OM)

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Das geplante Veranstaltungsstadel liegt eingebettet im Feldgehölz (Biotop „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“) entlang der Dorfstraße. Zielsetzung ist es dieses Biotop vollständig zu erhalten. Die private Grünfläche im Umfeld des Veranstaltungsstadels dient als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen. Hierbei sind heimische Arten, wie z.B. Efeu (*Hedera helix*) heranzuziehen.

Der nördlich geplante Parkplatz auf bisheriger Ackerfläche muss, um dem Übergang zur freien Feldflur im nördlichen Planungsgebiet Rechnung zu tragen, durch geeignete Maßnahmen begrünt werden. Hier sind im Bereich der Stellplatzanlage Bäume vorgesehen, die somit die notwendige Eingrünung darstellen. Der südliche Parkplatz wird wie im Bestand erhalten.

Die zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche wird auf Flur-Stück Nr. 1198/6 hergestellt.

5. BEGRÜNDUNG FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung (Grundzug der Planung)

Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs ist entsprechend der zukünftigen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkplatz gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung der Fläche ausschließlich als Parkplatz mit 60 Stellplätzen ist mit den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abgedeckt.

Der zentrale und südliche Teilbereich des Geltungsbereichs wird für den Veranstaltungsstadel und den bestehenden Parkplatz mit vorhandener Bebauung gemäß der zukünftigen bzw. bestehenden Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (u. a. Schank- und Speisewirtschaften) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundzug der Planung)

Auf dem Flurstück Nr. 1186 befindet sich bereits ein Bestandsgebäude, welches aktuell als Lagerhalle genutzt wird. In Anlehnung an die Bauweise dieses Gebäudes soll der neue Veranstaltungsstadel gebaut werden. Hierbei orientiert sich die Planung des Gebäudes an der Lage, Höhe, Ausrichtung und Kubatur des Bestandsgebäudes. Anpassungen für die Nutzung als Veranstaltungsgebäude wurden getroffen, wie z.B. die östlich angeordnete Dachterrasse (siehe auch Anlage Gebäudeplanung).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (Grundzug der Planung)

Für den Veranstaltungsstadel gilt die offene Bauweise. Es gelten die im Plan eingetragenen Werte und Bezeichnungen der Nutzungsschablone. Das Gebäude wird in Anlehnung an das bestehende Gebäude neu errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Das neue Gebäude wird an gleichem Standort wie das bestehende Gebäude erstellt.

Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind im Bestand nicht vorhanden und auch in der Planung nicht erforderlich. Daher sind diese nicht zulässig.

5.4 Erschließung

Der Veranstaltungsstadel wird nicht über den Gehweg entlang der Dorfstraße erschlossen. Das Konzept sieht vor, dass die Gäste ausschließlich vom nördlich gelegenen Parkplatz über den bestehenden Weg nach Süden zum Veranstaltungsort gelangen. Dort führen Treppen die Besucher auf eine Dachterrasse bzw. weiter zum Eingang des Gebäudes. Lediglich der barrierefreie Zugang wird über den Gehweg gewährleistet. Die somit von der Dorfstraße entkoppelte Erschließung des Gebäudes sorgt auch für eine verbesserte Verkehrssicherheit für die Nutzer des Veranstaltungsstadels.

Der neue Parkplatz nördlich des Veranstaltungsstadels wird für ca. 60 PKW ausgelegt und in naturnaher Gestaltung hergestellt.

5.5 Eingriff in Gelände und Grünstrukturen

Der Standort des Gebäudes auf bisherigem Grund des Bestandsgebäudes sorgt dafür, dass das Gelände kaum verändert wird. Ebenso ist eine Treppenkonstruktion angedacht, um die Böschung auf der Ostseite des Neubaus nahezu unverändert belassen zu können.

Der Eingriff in das bestehend Feldgehölz (Heckenstrukturen und Hohlweg am nördlichen und westlichen Ortsrand von Rohrbach) wird durch die Planung auf ein Minimum reduziert. Eine Baumfällung ist nur im Einzelfall zulässig.

5.6 Naturnahe Gestaltung Gebäude (Grundzug der Planung)

Bei den verwendeten Materialien handelt es sich hauptsächlich um natürliche bzw. nachwachsende Rohstoffe wie Naturstein und Holz. Die für die konstruktiv erforderlichen Elemente wird Beton zum Einsatz kommen. Das Gebäude erhält ein Satteldach.

5.7 Naturnahe Gestaltung Parkplatz Nord (Grundzug der Planung)

Auch der nördliche Parkplatz wird in naturnaher Gestaltung hergestellt. Hier wird auf die Versiegelung von Flächen komplett verzichtet. Lediglich die Fahrspuren zu den in den Grünflächen befindlichen Stellplätzen werden mit Schotterrasen befestigt. Zahlreiche Baumpflanzungen werden die bisherige Ackerfläche auf und gliedern so gemeinsam mit Holzbalken die Stellplatzanlage. Heimische Baumarten (Ahorn, Hainbuche, Linde sowie Obstgehölze) sind geplant. Die Eingrünung des Ortsrands wird durch den Parkplatz verbessert.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Dorfgebiet hat nach DIN 18005 Beiblatt 1 Orientierungswerte von tags maximal 60 dB und nachts maximal 45 dB.

Der geplante Veranstaltungstadel ist im Vergleich zur umliegenden Landwirtschaft nicht maßgeblich störender zu bewerten. Zur Wohnbebauung besteht Abstand. Daher wird momentan kein schalltechnisches Gutachten notwendig.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Fassung vom 29.07.2010, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) (Stand Januar 2003) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

7.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

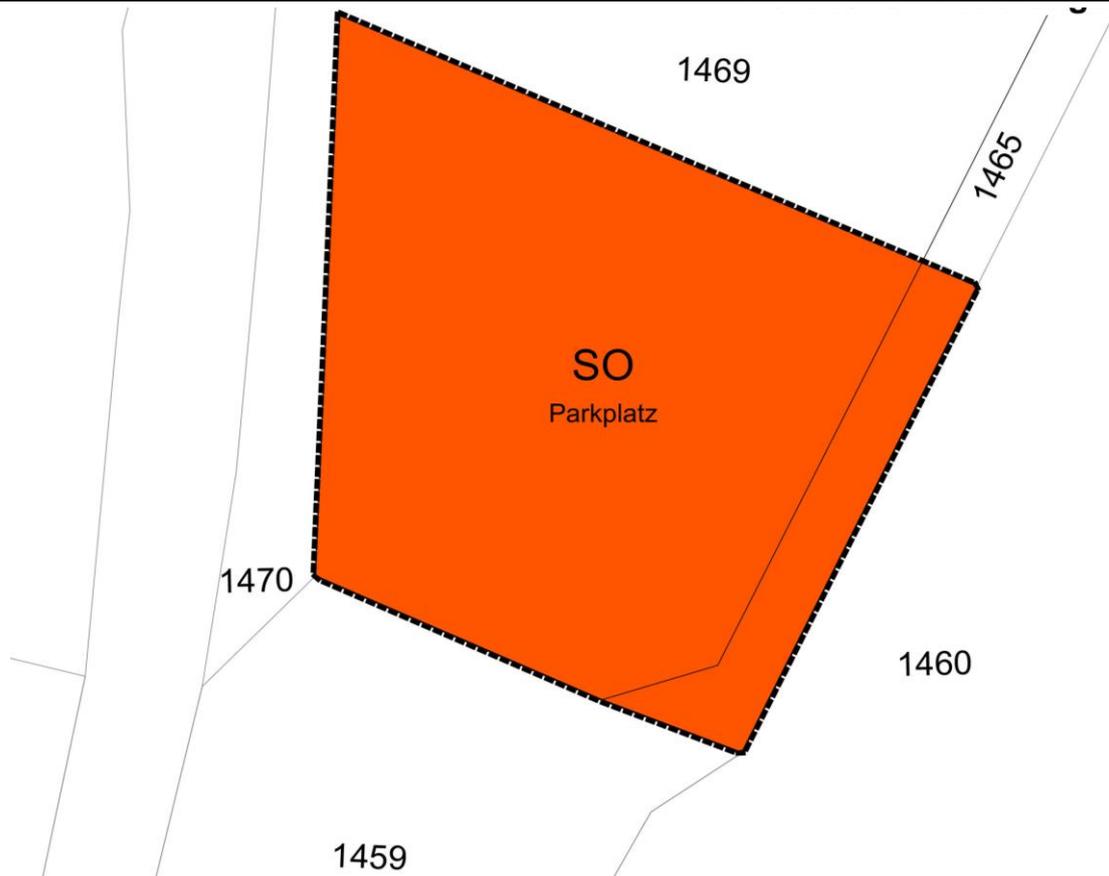
Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Minimierung des Eingriffsbereichs im bestehenden Gehölz durch schonende Konstruktionen im Bereich Fundamentierung, Einbauten und Belagsflächen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Ergänzung der Eingrünung in Teilbereichen durch Neupflanzung von Gehölzen
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	+ Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung + Verbesserung des Bodenschutzes durch dauerhafte Begrünung (Randeingrünung)
Wasser	Flächenversiegelung	+ Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustauschs durch Randeingrünung und Begrünung im Bereich Parkplatz Nord
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z.B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen) im Bereich Parkplatz Nord

7.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

(Leitfaden: Matrix Abb. 7)

7.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz

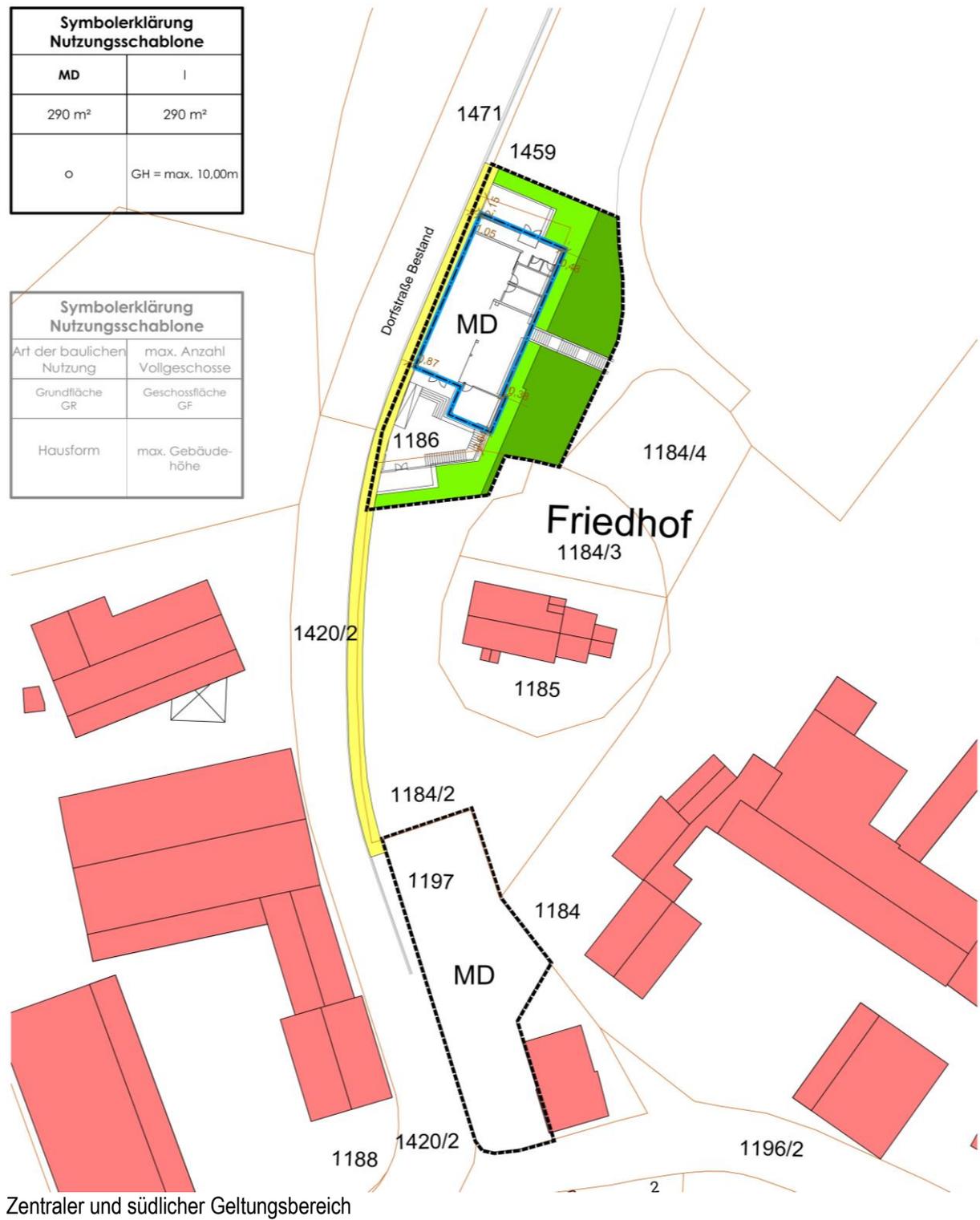


Nördlicher Planungsbereich (Parkplatz)
Bestehende Ackerfläche auf Flur-Nr. 1469
Bestehender Schotterweg auf Flur-Nr. 1465
Gesamtfläche Parkplatz:

1.800 m²
235 m²
2.035 m²

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
MD	I
290 m ²	290 m ²
o	GH = max. 10,00m

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundfläche GR	Geschossfläche GF
Hausform	max. Gebäudehöhe



Gesamtfläche Geltungsbereich	3.462 m²
Ausgleichspflichtige Fläche:	2.416 m²
1. Fläche mit Baurecht - Bestandsgebäude	= 2.558 m ² - 142 m ²
Nicht ausgleichs-pflichtige Fläche (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans) Flächen der Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren bzw. für die ein Ausgleich im Rahmen anderer planungsrechtlicher Verfahren zu leisten war sowie Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren	1.046 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude • Bestehender Parkplatz Süd • Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen • Öffentliche Grünfläche 	<p style="text-align: right;">142 m²</p> <p style="text-align: right;">518 m²</p> <p style="text-align: right;">150 m²</p> <p style="text-align: right;">236 m²</p>

7.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bewertung des Ausgangszustandes laut Leitfaden

Geltungsbereich Nord (neuer Parkplatz):

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Arten und Lebensräume	Teilversiegelte Fläche bzw. intensive Grünfläche	I unten / I oben
Boden	Teilversiegelter Boden bzw. „Fast ausschließlich Braunerde“	I unten
Wasser	keine Oberflächengewässer	I unten / I oben
Klima und Luft	Teilversiegelte Fläche bzw. intensive Grünfläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I unten / I oben
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand mit Vorbelastungen	I unten
	→ <u>Kompensationsfaktor</u>	0,3-0,6

Ausgehend vom Höchstwert (0,6) können 0,2 Punkte abgezogen werden, da durch die Maßnahme und deren festgesetzte Eingrünung das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet wird. Außerdem ist die Planung ökologisch zu optimieren.

So ergibt sich ein Kompensationsfaktor von **0,4**.

Geltungsbereich Süd (Veranstaltungsstadel):

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Arten und Lebensräume	Teilversiegelte Fläche bzw. Biotop Feldgehölz	I unten / I oben
Boden	Teilversiegelter Boden bzw. „Fast ausschließlich Braunerde“	I unten
Wasser	keine Oberflächengewässer	I unten / I oben
Klima und Luft	Teilversiegelte Fläche bzw. Biotop Feldgehölz, bestehende klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen bleiben wie im Bestand erhalten	I unten / I oben
Landschaftsbild	Feldgehölz entlang Dorfstraße bleibt weitgehend wie im Bestand erhalten	I unten
	→ <u>Kompensationsfaktor</u>	0,8-1,0

Ausgehend vom Höchstwert (1,0) können 0,2 Punkte abgezogen werden, da durch die Maßnahme und deren festgesetzte Eingrünung das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet wird. Außerdem ist die Planung ökologisch zu optimieren.

So ergibt sich ein Kompensationsfaktor von **0,8**.

Ausgleichsflächenbedarf

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fachliche Rechtfertigung für die Anwendung der niedrigeren Kompensationsfaktoren innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne) ergibt folgenden **Ausgleichsflächenbedarf**:

Neues Baurecht	2.416 m²
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (Teilversiegelung)	
Typ B niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)	0,4
<p>→ Spanne Kompensationsfaktor Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. (s.oben)</p> <p>Kompensationsumfang Fl.Nr. 1469 (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingriffsfläche „Parkplatz Nord“ Kompensationsfaktor 	<p>Feld AI 0,3-0,6</p> <p>2.035 m² x 0,4 814 m²</p>
Kategorie I Gebiete mittlerer Bedeutung	
Typ B niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)	0,8
<p>→ Spanne Kompensationsfaktor Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen. (s.oben)</p>	Feld All 0,8-1,0

Kompensationsumfang Fl.Nr. 1186 & 1459 (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans) <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsfläche „Veranstaltungsstadel“ • Kompensationsfaktor 	381 m ² x 0,8 304,8
Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf	<u>≙ 1.119 m²</u>

7.3 Ausgleichskonzept

(Leitfaden: Teil C, Liste 3a)

7.3.1 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Die nachzuweisende Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 1198/6 erbracht. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 1.374 m². Hier ist derzeit eine intensive Grünland-Nutzung vorherrschend. Als Ausgleich werden Gehölzstrukturen (Hecken / Gebüsche / Baumreihen / Streuobstwiese) entsprechend der Satzung angelegt und entwickelt (1 Gehölz/ 3 m²).

Die Ausgleichsmaßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden und als Biotop eingetragenen Feldgehölz dar und dient zugleich als Eingrünung sowie Trittsteinbiotop.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

7.3.2 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1198/6	Anlage von Gehölzpflanzungen (Hecken, Gebüsche, Baumreihen, Streuobstwiese) als teils flächige Gehölzbepflanzung und somit Trittsteinbiotop
------------------------------------	---

7.3.3 Pflegemaßnahmen

Laubbäume/Obstbäume/Sträucher

Pflanzung:

- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3xv, StU. 14-16
- + Pflanzung von Sträuchern vStr, 60-100
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. Arten entsprechend der Pflanzliste (Punkt 17 der Satzung)
- + Schutz gegen Tierverschädigung, wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
- + Nachpflanzung bei Ausfall

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen
Rand des Stadtteils Rohrbach“

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



TEIL D UMWELTBERICHT

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

**Vorentwurf
Entwurf**

11.02.2020

Fassung vom

INHALT

A	EINLEITUNG	4
1.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	4
1.1	INHALT UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN B-PLANS (KURZDARSTELLUNG)	4
1.2	ÜBERGEORDNETE PLÄNE	5
B	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE	8
2.	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS DER ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN FLÄCHEN	8
2.1	Schutzgut Mensch - Erholung	8
2.2	Schutzgut Mensch - Lärm	8
2.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	8
2.4	Schutzgut Boden	9
2.5	Schutzgut Wasser	10
2.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
2.7	Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild	11
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	12
3.	PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
3.1	Schutzgut Mensch - Erholung	12
3.2	Schutzgut Mensch - Lärm	12
3.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	12
3.4	Schutzgut Boden	13
3.5	Schutzgut Wasser	13
3.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	13
3.7	Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild	13
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
4.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG	14
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH	15
5.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS	15

6. ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	15
7. AUSGLEICHSMAßNAHMEN	16
D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING	17
8. ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
9. BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE (PRÜFMETHODEN)	17
9.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	17
9.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	17
9.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	17
10. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)	17
E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
11. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
12. LITERATUR UND QUELLEN	19

A EINLEITUNG

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Stadt Friedberg möchte den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „zur Errichtung eines Veranstaltungstadeles am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ erstellen.

Da mittlerweile noch keine Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung für den betrachteten Bereich stattgefunden hat, erfolgt die Änderung im Parallelverfahren.

Das Planungsgebiet ist in drei Teilbereiche aufgeteilt. Im Norden besteht eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung; auch das Umfeld ist hier von der Landwirtschaft geprägt. Die zentrale Fläche ist bereits durch den Gebäudebestand teilweise versiegelt. Das Gebäude liegt in einem Feldgehölz entlang der Dorfstraße. Auf dem südlichen Änderungsbereich befindet sich ein Parkplatz. Dieser wird wie im Bestand weiterhin erhalten.



Abb. 1: Lageplan (OM, Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2019) Änderungsbereiche in magenta.

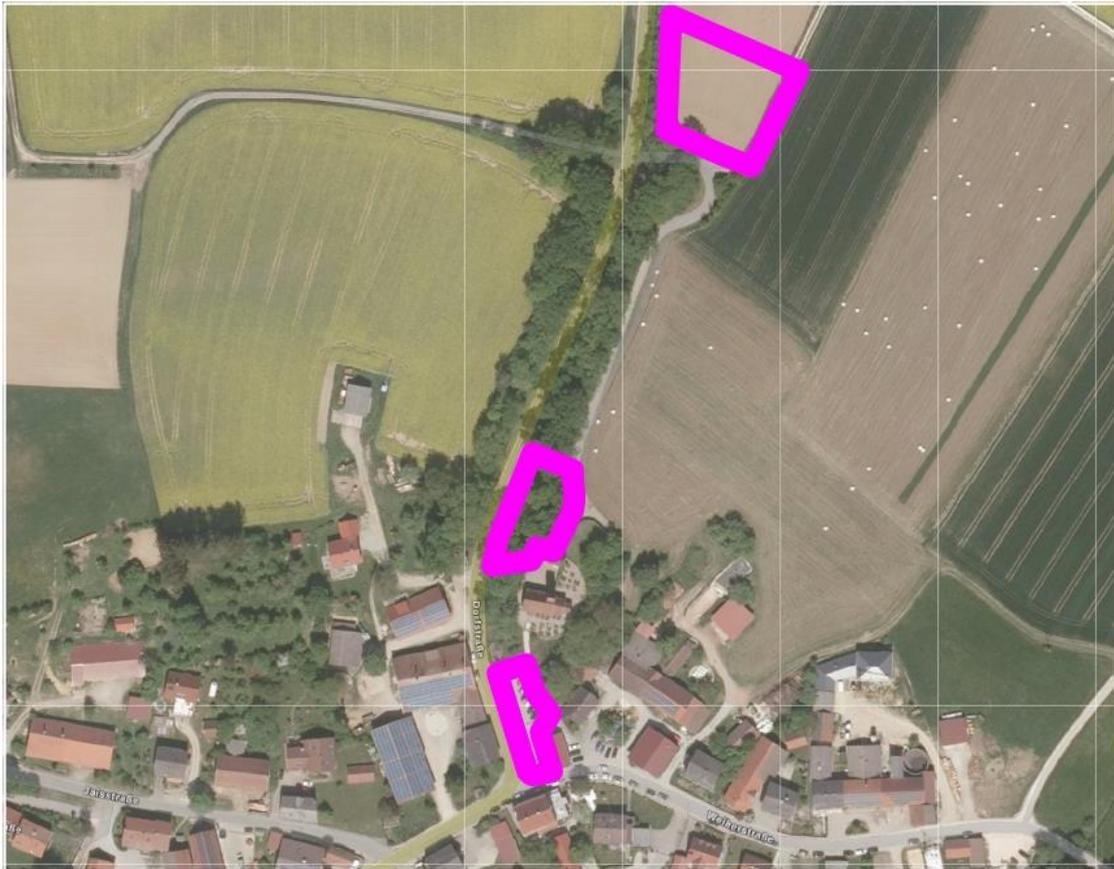
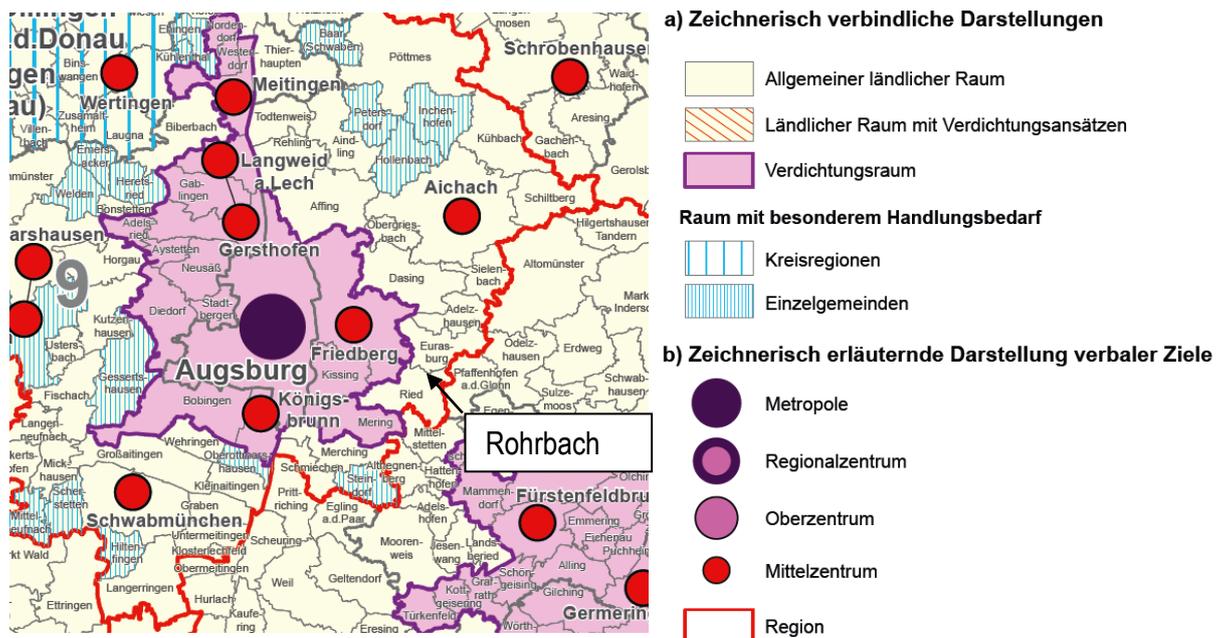


Abb. 2: Luftbild (OM, Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2019) Änderungsbereiche in magenta.

1.2 Übergeordnete Pläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern



Rohrbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg und gehört zum Mittelzentrum der Stadt Friedberg. In diesem Raum besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayerns beschreibt die Ziele für den Freistaat Bayern, wie z.B. eine nachhaltige Raumentwicklung (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Innenentwicklung vor Außenentwicklung), die Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (Verbesserung der Standortvoraussetzungen für insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen) sowie Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft (u. A. auch Natur und Landschaft, Arten- und Lebensraumvielfalt etc.) Mit dem gewählten Standort des Veranstaltungsstadels und dem geplanten Konzept (Parkplätze, Erschließung etc.) werden diese Themen aufgegriffen.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Rohrbach gehört zum Mittelzentrum Friedberg und liegt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Augsburg.

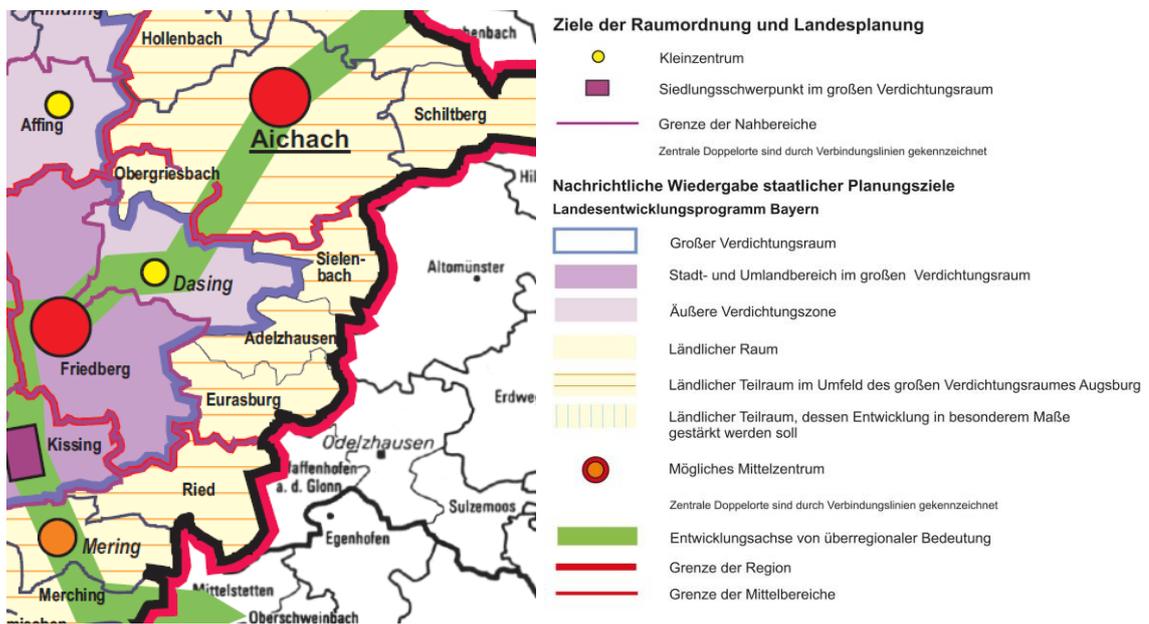


Abb. 3: Karte Raumstruktur o. M. (Regionalplan Augsburg 2006)

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Waldgebiete östlich von Augsburg“ (Karte „Natur und Landschaft“) an. Durch die naturnahe Gestaltung in diesem Teil des Geltungsbereiches wird diesem Punkt besonderes Gewicht beigemessen.

Es befinden sich keinerlei Vorranggebiete der Wasserwirtschaft in der Nähe (Karte „Siedlung und Versorgung“).



Abb. 4: Karte Natur und Landschaft o. M. (Regionalplan Augsburg 2007)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg werden die betroffenen Flächen durch Landwirtschaft und eine Grünfläche dominiert. Bei dem südlichen Teilstück des Geltungsbereichs handelt es sich bereits um ein im Dorfgebiet liegenden Parkplatz. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist bisher Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet. Der zentrale Teil des Bebauungsplans soll das Dorfgebiet erweitern, der nördliche Bereich wird als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche in naturnaher Gestaltung ausgewiesen.

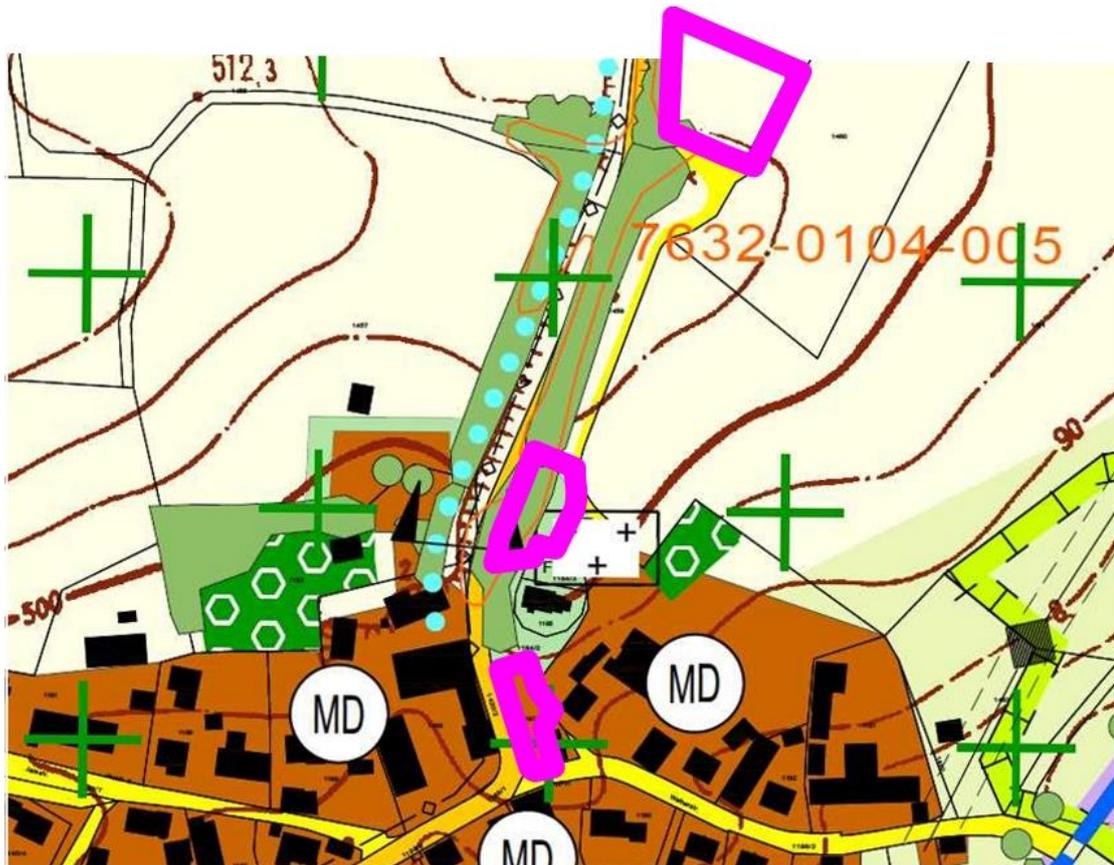


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Friedberg (OM) Änderungsbereiche in magenta.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert.

Die aktuelle Planung für das Gebiet Rohrbach wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

B BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

2.1 Schutzgut Mensch - Erholung

Beschreibung

Das nördliche Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Östlich dieser Fläche verläuft ein Feldweg ohne besonderen Erholungswert. Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt und entsprechend von geringer Bedeutung für die Erholung.

Im südlichen Planungsumgriff wird die vorhandene Böschung östlich der Dorfstraße von einem Feldgehölz dominiert. Im ebenen Teil der Fläche ist bereits ein Gebäude vorhanden, welches durch einen neuen Veranstaltungstadel ersetzt werden soll. Die Erschließung ist bislang über die Dorfstraße vorhanden. Im Süden besteht bereits eine Parkplatzanlage.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist abgelegen und wenig interessant für Erholungsnutzung.

Der Radwanderweg verläuft hier auf der Dorfstraße und wird somit durch die Änderungen im Planungsgebiet nicht beeinflusst.

2.2 Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung

Der betrachtete Bereich liegt am nördlichen Ortsrand mit etwas Abstand zu den meisten Wohnhäusern (Dorfgebiet). Der FNP gibt für den betrachteten Bereich Grünfläche vor. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich als Acker bestellt. Das bereits bestehenden Gebäude wird derzeit hauptsächlich als Lager genutzt.

Bewertung

Für die Wohngebäude ist die Betrachtungsfläche ausreichend weit entfernt. Auch die zukünftige Erschließung erfolgt über die bestehende Dorfstraße bzw. eine neue Erschließung östlich auf einem bisherigen Feldweg. Im Dorfgebiet gelten laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 und nachts 45 dB.

2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche im Norden / Süden, noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung mit Gebäuden / Straßen geprägt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des Biotops „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich von Rohrbach“. Diese Fläche grenzt ebenso an eine Fläche des Ökoflächenkatasters an.

Bewertung

In das bestehende Feldgehölz (Heckenstrukturen und Hohlweg) wird durch die geplante Maßnahme lediglich in einem kleinen Teilbereich (Treppe) eingegriffen. Diese Grünfläche ist für eine größere Anzahl an Tierarten interessant als der nördliche Geltungsbereich, welcher als Ackerfläche stark anthropogen geprägt ist. Die ebenfalls stark anthropogen beeinflusste Umgebung ist von geringer ökologischer Bedeutung. Der Eingriff in das Feldgehölz wird auf ein Minimum reduziert, d.h. eine Baumfällung ist nur im Einzelfall zulässig.

2.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Die Übersichtsbodenkarte (1:25.000) von der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt den südlichen Geltungsbereich als „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lößlehm, Molasse) (Nr. 48a) und den nördlichen Teil als „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ (Nr. 50a).

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung ist stark anthropogen beeinflusst. Die umliegenden Ackerflächen erfahren immer noch eine regelmäßige Offenlegung und Umgrabung. Richtung Südosten grenzt Bebauung und Versiegelung an, bei der von einer Veränderung des Bodengefüges auszugehen ist.

Naturraum und Geologie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062):

Der Naturraum Donau-Isar-Hügelland beschreibt den Hauptbereich zwischen Donau im Norden und Isar im Süden (Augsburg bis Straubing).

Rohrbach liegt somit im Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar (062-A). Das Tal der Paar trennt diese naturräumliche Einheit, das von Südwesten nach Nordosten verläuft.

Die an der Oberfläche anstehenden Lockersedimente (Obere Süßwassermolasse) wurden im Mittleren bis Oberen Miozän abgelagert. Im Frostwechselklima des späteren Pleistozäns wurden diese Ablagerungen periglazial überprägt.

In die Zeit des Pleistozäns fällt ebenfalls die teilweise Überdeckung der Molasseablagerungen mit Löß. Zudem entstanden durch periglaziale Verwitterungs- und Verlagerungsvorgänge die Lößlehme. Sie überdecken im Landkreis in weiten Bereichen die Molassesedimente des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar.

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm – Naturräumliche Untereinheiten, Aichach-Friedberg 09/2007)

Bewertung

Der Lößreichtum ist positiv für die Landwirtschaft. Die nördliche Fläche (geplanter Parkplatz) geht für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Durch die naturnahe Gestaltung bleiben die Bodenfunktionen jedoch erhalten.

Bei den südlichen Bereichen handelt es sich um eine bereits versiegelte Flächen. Daher ist kein weiterer Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberirdische Gewässer

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Planungsgebiet.

Grundwasser

Gesicherte Erkenntnisse zum Grundwasserabstand liegen nicht vor.

Hochwasser

Das Planungsgebiet ist ausreichend weit von Bereichen mit gesicherten Hochwassern (HQ₁₀₀) entfernt und liegt auch außerhalb der wassersensiblen Bereiche des Eisenbachs.

Trinkwasser

Beide Bereiche des Geltungsbereichs befinden sich außerhalb der für das Trinkwasser erstellten Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet etc.).

Bewertung

Oberirdische Gewässer

Keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Grundwasser

Es ist von einer ähnlichen Situation wie in der Umgebung auszugehen.

Hochwasser

Nutzungen werden durch übertretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Zur Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung können keine Aussagen getroffen werden.

Trinkwasser

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung für das Trinkwasser auszugehen.

2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Im FNP ist die betrachtete südliche Fläche als Grünfläche dargestellt; die nördliche Teilfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft beschrieben. Der Stadtteil Rohrbach liegt südlich.

Als Grundlage für die folgenden Klimadaten werden Informationen der naheliegenden Stadt Friedberg als Vergleichswerte herangezogen.

Für Friedberg wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 860 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 8°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms für Friedberg. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung

Ackerfläche und Grünland haben für die Kaltluftentstehung mittlere bis hohe Bedeutung. Aufgrund der Randlage im Norden des Orts ist dem Gebiet nahezu keine Bedeutung für die Frischluftversorgung beizumessen.

Die Niederschlagssumme entspricht dem niedrigen nordbayerischen Durchschnitt und liegt deutlich unter dem südbayerischen Durchschnitt (~1.050 mm). Die Jahresmitteltemperatur ist etwas höher als der bayerische Durchschnitt. Dennoch handelt es sich deutlich um ein humides (feuchtes) Klima wie in Deutschland üblich. Außerdem ist das Klima wegen den Temperaturdifferenzen von Sommer zu Winter kontinental.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung

Die zentrale Fläche des Planungsgebiets grenzt an den Stadtteil Rohrbach an. Hier liegt die Teilfläche innerhalb des Feldgehölzes „Heckenstrukturen und Hohlweg“.

Im Norden ist die Landschaft ziemlich ausgeräumt und Richtung Norden relativ eben. Sie dient der Landwirtschaftlichen Nutzung.

Bewertung

Durch die starke Böschung auf der Ostseite und das bestehende Feldgehölz wird das Gebäude nur innerhalb der Ortschaft sichtbar.

Die nördliche Fläche und Ihre Bedeutung für das Gebiets als Übergangsraum zur freien Feldflur wird durch die naturnahe Gestaltung des Parkplatzes berücksichtigt. Mit einer fachgerechten Eingrünung ist es möglich, das Landschaftsbild aufzuwerten.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Im Randbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Nr. 532377, Aktennummer D-7-7632-0184).

Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung

Im Geltungsbereich ist keine bzw. eine sehr geringe Auswirkung auf das Schutzgut zu erwarten.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen. Es bestehen sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

3. Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch - Erholung

Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen. Lediglich Leute, die den abgelegenen Feldweg nutzen, erfahren eine veränderte Landschaft. Durch eine Begrünung kann die Situation verbessert werden.

3.2 Schutzgut Mensch - Lärm

Es ist bei momentaner Nutzung von keiner Beeinträchtigung der Wohngebäude auszugehen. Falls eine geräuschintensivere Nutzung angestrebt wird, kann ein schalltechnisches Gutachten die Interessen der in der Nähe befindlichen Bewohner sichern und beurteilen, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Aufgrund des artenarmen Ausgangszustands ist von einer nachrangigen Beeinträchtigung auszugehen.

Durch Begrünungsgebote wird die neue Stellplatzanlage abgeschirmt, in die Landschaft einbezogen und Verbundbiotope geschaffen. Pflanzgebote für zu pflanzende Gehölze legen den Rahmen für den Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mensch fest.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen notwendig, welche die Situation verbessern. Auf diese wird im Bebauungsplan näher eingegangen.

3.4 Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung gehen alle Bodenfunktionen verloren. Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird in diesen Bereichen völlig zerstört. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen. Durch den nahezu flächengleichen Neubau wird die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert. Im Bereich der Begrünung, kann von einer geringen Verbesserung der Situation ausgegangen werden. Der dauerhafte Bodenbewuchs wirkt sich positiv auf die Erodierbarkeit des Bodens aus.

3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung und Überbauung wird die natürliche Wasserversickerung behindert und es kommt zu Änderungen bezüglich der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen sind gering. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen. Einträge ins Grundwasser erfolgen nicht. Die Möglichkeit einer Veränderung der Wasserqualität ist ebenfalls gering. Um die Situation bei Starkregenereignissen zu entschärfen, können Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Wassers angelegt werden. Ein Eintauchen von Baukörpern in das Grundwasser ist zu vermeiden.

3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Ackerfläche sowie Grünland als Kaltluftentstehungsgebiet gehen verloren. Durch die Versiegelung nimmt die Erwärmung der Fläche zu und die lokale Verdunstungsrate ist betroffen. Es sind keine überlokalen Frischluftschneisen durch die Nutzungsänderung betroffen. Das Planungsgebiet selbst hat mit seiner Lage nördlich vom Ort kaum Bedeutung für dessen Frischluftzufuhr. Durch die Begrünungsmaßnahmen entstehen neue Biotopstrukturen, die unter anderem zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird ein Grünstreifen nördlich und westlich der neuen Stellplatzanlage im nördlichen Geltungsbereich festgelegt. Eine Bebauung weist immer einen Eingriff in das Landschaftsbild auf. Durch das gute Einbinden in die vorhandene Bebauungsstruktur ist jedoch von einer eher geringen negativen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild aus zu gehen, zumal auf dem Grundstück am nördlichen Ortsrand bereits ein Gebäude vorhanden ist. Von einer optischen Verzahnung mit der bestehenden Bebauung wird ausgegangen. Durch Baustelleneinrichtungen können kurzzeitige Beeinträchtigungen entstehen.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Spezielle geschützte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplan nicht vorhanden. Lediglich die Ertragsfunktion der landwirtschaftlichen Flächen kann als Sachgut gewertet werden, die verloren geht.

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen mit dieser großen sozialen Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Grünfläche (Heckenstrukturen und Hohlweg, zentraler Planungsumgriff) und die Landwirtschaftliche Fläche (Nördliche Teilfläche) bestehen. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-Funktion, Ertragsfunktion) unterbleibt auch die Beseitigung von Lebensräumen.

Andererseits werden keine neuen Biotope wie durch die Eingrünung geschaffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht durch eine Eingrünung aufgewertet.

Die Versiegelung durch das vorhandene Bestandsgebäude bleibt weiterhin bestehen. Ebenso bleibt die Parkplatzfläche im südlichen Planungsumgriff unverändert erhalten.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt

- a) Ausweisung von Grünstreifen mit Gehölzen im Gebietsrandbereich (Parkplatz Nord)
- b) Begrünungsgebot

Schutzgut Boden

- c) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
 - Die geplante Baumaßnahme erfordert Erdbewegungen und bewirkt einen Eingriff in den Bodenhaushalt
 - Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten
- d) Schutz des Bodens durch Bepflanzung

Schutzgut Wasser

- e) Anfallendes Niederschlagswasser wird unverändert (wie im Bestand) mit Anschluss in den Kanal eingeleitet.
- f) Auf ein Eintauchen von Baukörpern in das Grundwasser wird verzichtet

Schutzgut Klima / Luft

- g) Anlage dauerhafter Grünstrukturen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- h) Festlegung zur Eingrünung
- i) Bebauung richtet sich nach Umgebung

6. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen in der Befestigung von landwirtschaftlicher Fläche. Vor allem Boden und Wasser sind negativ betroffen. Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Veranstaltungsstadels gehen alle Schutzgutfunktionen verloren.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1198/6 Gemarkung Rohrbach durchgeführt. Hier wird auf einer als Grünland genutzten Fläche eine Aufwertung mit Baum-/ Strauchbepflanzung sowie eine Streuobstwiese erstellt. Eine detailliertere Beschreibung ist in der Satzung des Bebauungsplans festgelegt.

D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING

8. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht vorgeschlagen. Die Fläche des Planungsgebiets (zentrale Teilfläche) schließt sich an bereits vorhandene Erschließungsstrukturen in der Nähe von Bebauung in Ortsrandlage an. Zudem wird der Neubau auf einer bereits versiegelten Fläche erstellt. Dennoch hat das geplante Dorfgebiet einen gewissen Abstand, was lärmtechnisch ein Vorteil ist.

Bei Betrachtung aller Schutzgüter, weist der beschriebene Standort sehr geringe Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter auf.

9. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

9.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Bauherr ist im Besitz der betrachteten Flurstücke bzw. wird die zukünftige Nutzung durch Pacht mit dem Besitzer vertraglich regeln.

Für die Umweltprüfung fanden § 1 Absatz 6 Nummer 7, § 2a Nummer 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung.

9.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Friedberg sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es fand eine Ortsbesichtigung des zu überplanenden Gebiets statt und es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

9.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Es liegt keine Bodenuntersuchung (Altlasten / Kampfmittel) vor.

Aufgrund des groben Prüfrasters sind die vorliegenden Daten jedoch als ausreichend zu betrachten. Weitergehende Aussagen sind auf Grund des Detaillierungsgrads der Planung nicht möglich.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden

Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach 4 Jahren durch zu führen.

E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friedberg wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan „am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach“ erstellen. Die Fläche im Norden befindet sich nicht im Besitz des Bauherrn. Die Parkplatznutzung wird durch einen langfristigen Pachtvertrag geregelt. Der Parkplatz wird in naturnaher Gestaltung ohne Versiegelung der Flächen ausgebildet und kann auch den Besuchern der Kirche bzw. des Friedhofs St. Philipp und Walburga dienen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (drei Teilflächen) beläuft sich auf etwa 0,35 ha.

Die Grundstücke befinden sich am Rand bestehender Bebauungsstrukturen und sind durch die Dorfstraße und einen Feldweg erschlossen.

Die Umgebung des zentralen Bereichs ist durch ein Feldgehölz dominiert. Der Bereich im Norden ist flach und ausgeräumt. Hier wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Acker). Das einzige schutzwürdige Gebiet ist das als Biotop eingetragene Feldgehölz entlang der Dorfstraße (Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich von Rohrbach). Hier wird der Eingriff auf ein Minimum reduziert.

Die Versiegelung stellt den wesentlichen Eingriff dar. Diese wird hauptsächlich im Bereich des bestehenden Gebäudes hergestellt und durch den neuen Gehweg entlang der Dorfstraße bewirkt.

Durch Ein- und Begrünungsmaßnahmen am nördlichen Parkplatz kann die Situation verbessert werden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf die Landschaft erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt.

Im Rahmen des Monitorings des Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung einer Überwachung unterzogen werden.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Bebauungsplanaufstellung hauptsächlich die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen. Der Boden wäre jedoch immer derart betroffen und eine signifikantere Beeinträchtigung des Schutzgut Wasser kann durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen beziehungsweise auf ein normales Maß reduziert werden.

12. Literatur und Quellen

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG:
Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (16.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (16.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltatlas Boden:
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&layers=service_geo_vt3&lod=5 (16.01.2020)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm für Friedberg:
<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/friedberg-22261/> (16.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Mittelwerte des Gebietsniederschlags - Übersicht des klimatologischen
Temperatur-Mittels für das hydrologische Jahr und die meteorologischen Jahreszeiten im Zeitraum 1971–2000:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm (16.01.2020)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit
Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, 2. Erweiterte Fassung Januar
2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung vom 01.03.2010 (Inkrafttreten), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 13.05.2019

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bekanntmachung), zuletzt geändert durch Gesetz vom
20.07.2017

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten