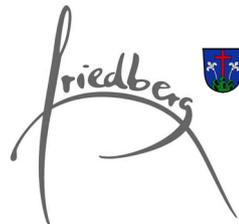


Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 2 neu
mit Grünordnungsplan
für das Gebiet nördlich der Unterzeller
Straße zwischen Zirbenweg und Eber-
eschenweg im Stadtteil Haberskirch

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil C – Begründung

Inhaltsverzeichnis

C.1. Planungsgebiet und Anlass der Planänderung	3
C.2 Übergeordnete Planungen, Verfahrensart	5
2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Beschleunigtes Verfahren	6
C.3 Vorgenommene Änderungen	7
C.4 Auswirkungen der Planung	9
C.5 Flächenbilanz	10
Verzeichnis der Abbildungen	
Verwendete Abkürzungen	

C.I Planungsgebiet und Anlass der Planänderung



Abb. 1 - Planungsgebiet von Süden (© 3D-Modell der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets an der Grenze zum Gemeindegebiet Dasing in einer Entfernung von ca. 5 km zum Stadtzentrum Friedberg. Es umfasst das in einer Lichtung an einem Südhang ursprünglich als Wochenendhaussiedlung entstandene Wohngebiet im Osten von Haberskirch nördlich der Unterzeller Straße. Das Gebiet ist auf der West-, Nord- und Ostseite von Wald umschlossen. Im Süden geht es jenseits der Unterzeller Straße in die freie Landschaft über.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden über zwei Straßenanschlüsse an die Unterzeller Straße.

Für den Bebauungsplanumgriff sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. Auch sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 30 m. Mit einer Ausdehnung von ca. 310 m in Ost-West- und ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung hat das Planungsgebiet eine Fläche von ca. 10,6 ha.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Umgriff des im Jahre 1996 aufgestellten und seitdem einmal geänderten, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 neu, der damals den von der Gemeinde Stätzing 1969 für das Wochenendhausgebiet aufgestellten Vorgängerbebauungsplan ablöste.

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte des Gebiets und der geringen Leistungsfähigkeit der Erschließung das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche (100 m²) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (II (E+U)). Dabei ist die Mindestgrundstücksgröße mit 600 m² festgesetzt.

Die insgesamt 100 Parzellen im Gebiet sind heute zu einem Großteil bebaut. Ausgehend von dem ursprünglichen Wochenendhausgebiet finden sich verschiedenste Hausformen von der Gartenlaube bis zum zweigeschossigen Wohnhaus.

Im Großen und Ganzen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in den vergangenen Jahrzehnten konsequent umgesetzt worden, so dass im Gebiet nur wenige Abweichungen vorhanden sind. In den letzten Jahren wurden verschiedentlich Wünsche an die Stadt herangetragen, das – gemessen an höher verdichteten Wohngebieten aus jüngerer Zeit – knapp bemessene Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, vorrangig um bauliche Ergänzungen im Bestand vorzunehmen.

Die Stadt hat hierzu eine Reihe von Vorüberlegungen angestellt, und im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Herbst 2018 ein Meinungsbild der zahlreich erschienenen Bürger aus dem Quartier dazu eingeholt, wie zwischen dem Wunsch nach baulicher Ergänzung einerseits und einem Erhalt des Charakters des ehemaligen Wochenendhausgebietes das geeignete Maß für eine mögliche Nachverdichtung gefunden werden kann.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat nach intensiver Diskussion schließlich im Mai 2019 beschlossen, den Bebauungsplan im Sinne einer moderaten Nachverdichtung unter Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters ein zweites Mal zu ändern.

C.2 Übergeordnete Planungen, Verfahrensart



Abb. 2 - Umgriff des BP Nr. 2 neu im Luftbild (DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan folgt mit der Entwicklung einer bereits bestehenden Fläche dem Grundsatz, wonach Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2 neu ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung, eine Anpassung ist also nicht erforderlich.

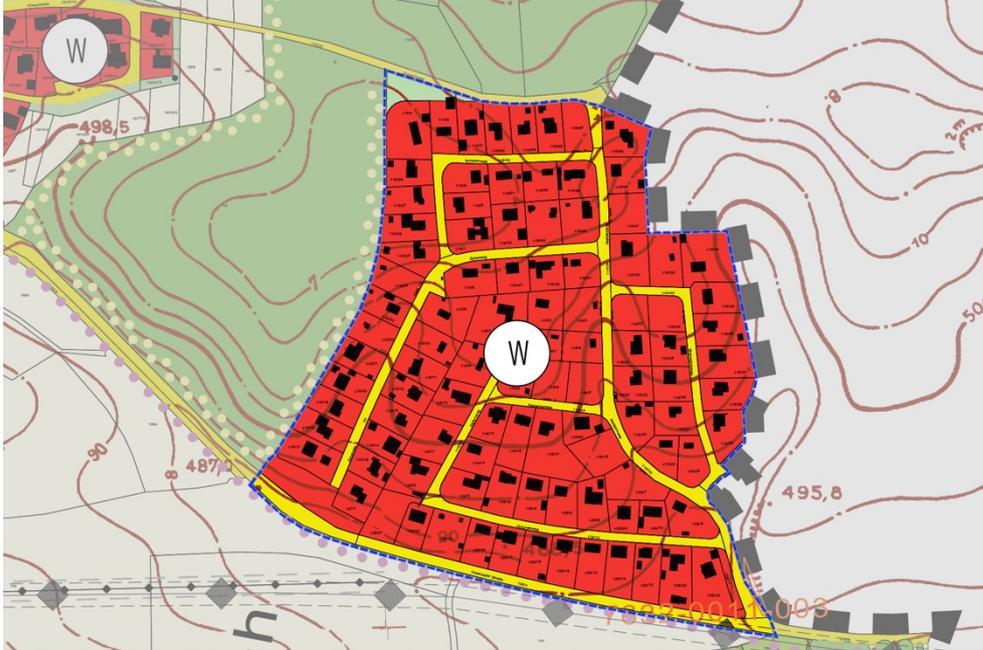


Abb. 3 - Auszug FNP mit Umgriff des BP Nr. 2 neu (o.M.)

2.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Geltungsbereich zulässige Grundfläche unterschreitet mit 12.000 m² die in § 13 a Abs, 2 BauGB genannte Höchstgrenze von 20.000 m² deutlich.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

Im Einzelnen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 folgende wesentliche Festsetzungen geändert bzw. neu getroffen:

- Um eine moderate Ergänzung des Baubestandes oder zeitgemäße Neubauten zu ermöglichen, wird die zulässige **Grundfläche (GR)** von 100 m² auf **120 m²** erhöht, wobei Wintergärten und überdachte Terrassen anzurechnen sind.
- Für die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen, Balkonen und nicht überdachten Terrassen wird eine **50%-ige Überschreitung** der zulässigen GR zugelassen.
- Für das **Summenmaß** der Versiegelung wird eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 180 m² zugelassen. Damit wird auf der Mindestgrundstücksgröße das gemäß BauNVO zulässige Höchstmaß erreicht, auf den überwiegend sehr viel größeren Grundstücken jedoch weit unterschritten. Durch die Festsetzung soll die im Bestand vorherrschende niedrige Versiegelung beibehalten werden.
- Die zulässige **Wandhöhe (WH)** wird neu auf **4,15 m** über Fertigfußboden EG festgesetzt wird. Hierdurch wird gegenüber der bisherigen Festsetzung ein höherer Kniestock ermöglicht, um eine bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse erreichen zu können.
- Das festgesetzte **Höchstmaß für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens** werden auf der Grundlage eines umfassenden Aufmaßes am heute vorhandenen Bestand orientiert, bzw. für die nicht bebauten Grundstücke entsprechend der Nachbarbebauung ergänzt.
- Die höchstzulässige **Anzahl der Vollgeschosse** (bisher zwei – EG + UG) wird auf generell zwei festgesetzt. Somit werden (in flacheren Bereichen) auch Häuser ermöglicht, die je ein Vollgeschoss im EG und eines im DG haben.
- Im Gebiet werden weiterhin **nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit** zugelassen. Der **Stellplatzschlüssel** wird analog zu anderen Bebauungsplänen gegenüber den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung erhöht.
- Durch die unveränderte Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße von 600 m²** kann so eine weiterhin deutlich unter dem Höchstmaß der BauNVO liegende bauliche Dichte erreicht werden. Es ergibt sich rechnerisch eine max. GRZ 0,30 bei Mindestgrundstücksgröße.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden, wo es nötig ist, erweitert oder so verschoben, dass sinnvolle bauliche Ergänzungen des Bestandes vorgenommen werden können. Zusätzliche Bauräume werden nicht festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet ist auf drei Seiten von unmittelbar angrenzendem Wald umgeben. Für die zum Teil in engem Abstand stehenden Bestandsgebäude besteht deshalb ein **Baumwurfisiko**. Die Bebauungsplanänderung rückt deshalb die überbaubaren Flächen, dort wo es möglich ist, aus der Baumwurfzone und enthält außerdem einen Hinweis zur statischen Ertüchtigung bei Neubau von Dachstühlen.



Abb. 6 - Benachbarter Wald, 25m-Baumwurfzone (DOP der Bayer. Vermessungsverwalt., o.M.)

Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Folgende grünordnerische Maßnahme, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt wird, dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumneupflanzungen
- Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten

C.4 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung umfasst ein heute bereits weitgehend bebautes Gebiet. Gegenüber dem bestehenden Baurecht findet nur eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls nur geringfügig geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht so eine maßvolle Nachverdichtung. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass der vorhandene Gebietscharakter dabei nicht über Gebühr verändert wird und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung ausreichend bleibt.

Es ist deshalb zu erwarten, dass die Auswirkungen der Änderungsplanung im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter geringfügig bleiben.

C.5 Flächenbilanz

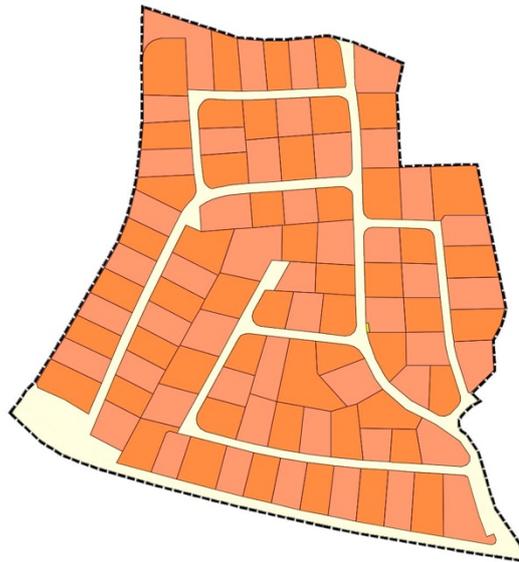


Abb. 7 - Skizze Flächenbilanz (o.M.)

Bruttobauland (Geltungsbereich)	10,59 ha	=	100,0 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	8,84 ha	=	83,5 %
Verkehrsflächen (inkl. 15 m ² Versorgungsfläche (Trafo))	1,75 ha	=	16,5 %

Germering, 23. April 2020

Friedberg, 23. April 2020

.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Verzeichnis der Abbildungen:

Titel	Lage im Stadtgebiet, M 1:50.000, (© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
Abb. 1	Planungsgebiet von Süden (© 3D-Modell der Bayer. Vermessungsverwaltung 2020, o.M.)
Abb. 2	Bebauungsplangebiet im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung 2019, o.M.)
Abb. 3	Auszug FNP mit Umgriff des BP Nr. 2 (o.M.)
Abb. 4	rechtskräftiger BP Nr. 2 (© Plangrundlage Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung)
Abb. 5	Vorentwurf BP Nr. 2 (© Plangrundlage DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)
Abb. 6	Benachbarter Wald, 25m-Baumwurfzone (DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung)
Abb. 7	Skizze Flächenbilanz (© Plangrundlage DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
DFK	Digitale Flurkarte
DOP	Digitales Orthophoto - Senkrechtluftbild
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO)
ha	Hektar
LEP	Landeentwicklungsprogramm
m	Meter
M	Maßstab
m ü.NN	Meter über Normalnull - Meereshöhe
m ²	Quadratmeter
o.M.	Ohne Maßstab
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauBVO
WH	Wandhöhe