STADT
FRIEDBERG

Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
MIT 1. ÄNDERUNG
für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedgraben“ und westlich der Friedberger Ach

Stadtteil Stätzling

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Die Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen sind grün markiert. ~~Rot~~ markierte Bereiche wurden gestrichen.

ENTWURF

Fassung vom 21.07.2020

Projektnummer: 19123

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus Griechbaum, M. Eng.

1. LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan erstreckt sich im Nord Westen von Stätzling, zwischen und westlich der Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ im Westen und der Ach im Osten. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 13.028 m², davon sind ~~1.289~~ 1.799 m² Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und fällt marginal zur Ach hin. Das Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ angeschlossen.
Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2. REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Die Stadt Friedberg gehört zum Verdichtungsraum Augsburg und zum Stadt-Umland-Bereich Augsburg.
Im Mittelzentrum Friedberg soll auf die Stärkung der gewerblich-industriellen Struktur und der Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden. Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel soll angestrebt werden.
Der Stadt Friedberg ist eine Mittelpunktfunktion zugeordnet.
Die Wohnfunktion der Stadt- und Ortskerne insbesondere in der Stadt soll erhalten und verbessert werden.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

~~Der Bebauungsplan Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedgraben“ und westlich der Friedberger Ach ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als MD (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO darstellt, entwickelt.~~
Das Plangebiet wird größtenteils im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Lediglich der zur Erschließung geplante private Anliegerweg liegt auf einer für Extensivierung besonders geeigneten Fläche bzw. einer Fläche welche aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von Zielkonflikten führen sollen. Diese Fläche wir momentan als landwirtschaftlicher Anwandweg genutzt und wird zukünftig die Erschließung des Gebietes MD_{B1} sichern. Somit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes weitestgehend dem Flächennutzungsplan und kann daraus entwickelt werden.

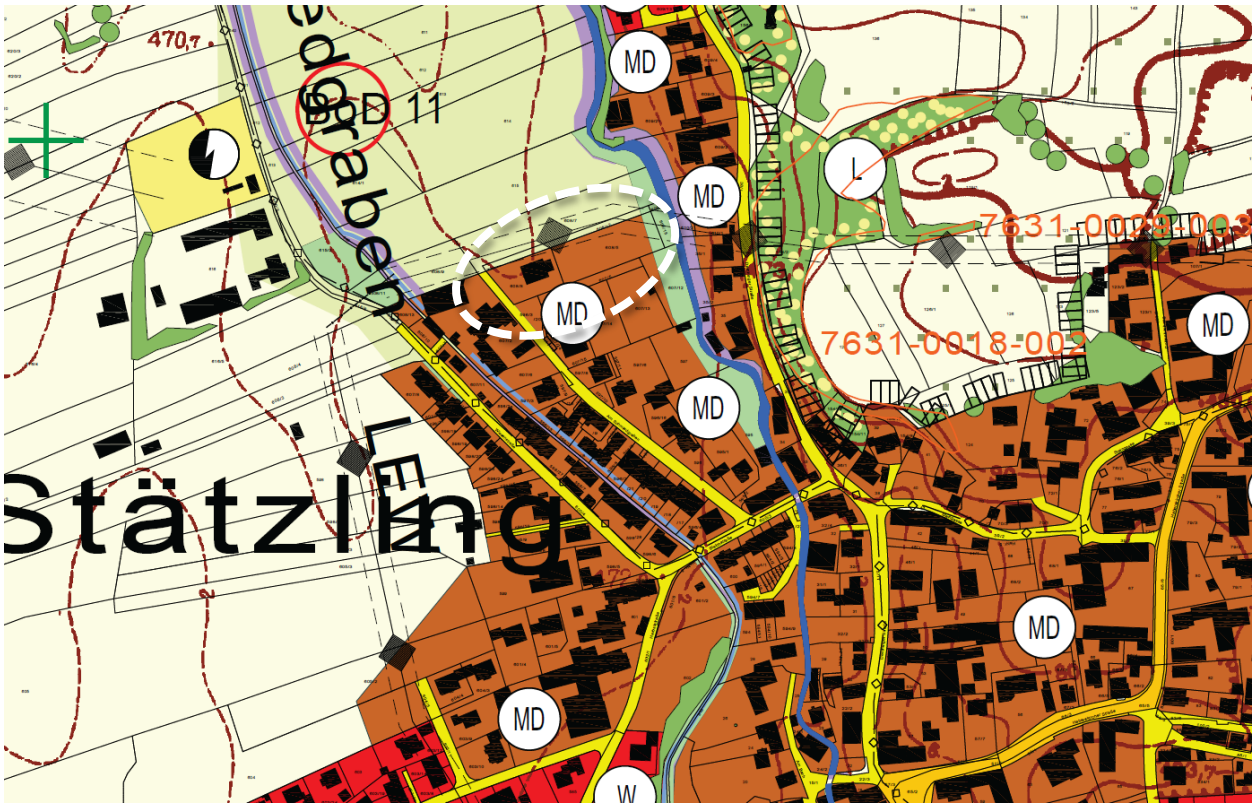

Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

4. VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Friedberg beschloss in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nachdem bereits in den 90er Jahren der Versuch unternommen wurde im nördlichen Bereich des Schmiedgrabens Wohnbebauung zu ermöglichen, wird nun versucht mit einer geringeren Bebauung, insbesondere die Errichtung einer Schreinerei sowie einiger weniger Wohnhäuser zu ermöglichen.
Nach der Anerkennung des Planungsentwurfs in der Bauausschusssitzung am 27.01.2005, erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 02.03. bis 08.04.2005. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bauausschuss am 29.06.2005 beraten.
Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss am 30.03.2006 erfolgte die öffentliche Auslegung vom 18.04. bis 19.05.2006. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 06.07.2006 beraten.
In dieser Sitzung erfolgte auch der Satzungsbeschluss.

Die 1. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren darf die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine Fläche von 6.073 m² (0,6 ha) und ist somit unterhalb der erlaubten 20.000 m².

Beteiligungsverfahren
Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen

Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.
Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

5. ANLASS DER PLANUNG / GEBIETSCHARAKTER

Der Anlass für die Ausweisung eines Dorfgebietes ist die Absicht zur Errichtung weiterer Wohngebäude, sowie die Errichtung eines Betriebsgebäudes für eine Schreinerei.
Nachdem westlich der beabsichtigten Schreinerei ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzt, ist der Gebietscharakter eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO erfüllt.
Das Gebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebiets dienender Handwerksbetriebe.

Bei der Festsetzung des Gebietscharakters wurde zwischen **MD_A**, **MD_B** und **MD_C** unterschieden.
Der als **MD_A** bezeichnete Bereich wird als **einfacher Bebauungsplan** im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die bereits bestehende Bebauung in Form einer landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstelle mit Wohnen, für die es derzeit keinen konkreten ersichtlichen Regelungsbedarf ergibt.

Der als **MD_B** bezeichnete Bereich wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die zu bebauenden und bebauten Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen, für die ein Regelungsbedarf besteht; dieser wird entsprechend erläutert.

Der als **MD_C** bezeichnete Bereich wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die zu bebauenden Flächen mit dem Schwerpunkt sonstige Gewerbebetriebe, für die ein Regelungsbedarf besteht; dieser wird entsprechend erläutert.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Stadtteil Stätzling sind Bestrebungen der Grundstückseigentürmer ihre Grundstücke nachzuverdichten.

Das auf dem Flurstück 608/5 geltende Baurecht (MD_{B1}) soll angepasst werden. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf dem oben genannten Flurstück ein Baufeld mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² vor. Die Änderung in diesem Bereich sieht eine Erweiterung des Baurechtes vor. Im Zuge dessen wird die neue Erschließung des Grundstückes für den im Norden des Plangebietes liegenden privaten Anliegerweg sichergestellt.

Im Änderungsbereich MD_C wird für den bestehenden gewerblichen Betrieb die zulässige Grundfläche und Baugrenze an die aktuellen betrieblichen Bedürfnisse angepasst, sodass die Standortsicherheit für den Betrieb gewährleistet werden kann.

Ziel der Änderung ist es, der wachsenden Wohnraumnachfrage gerecht zu werden und dafür eine stärkere Nachverdichtung auf dem nördlichen Grundstück zu ermöglichen. Zugleich soll die Planung dem ansässigen gewerblichen Betrieb, eine wirtschaftlich notwendige Erweiterung ermöglichen.

Eine Sicherung des Rettungsweges für die neuen Grundstücke im Norden (MD_{B1}) und die bestehenden (MD_{B3}), wird durch die Verlängerung des an den Wendehammer anschließenden privaten Wohnweges gewährleistet.

Um diese Entwicklungen zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf zur Versorgung der (einheimischen) Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 8 BauGB Rechnung getragen werden.

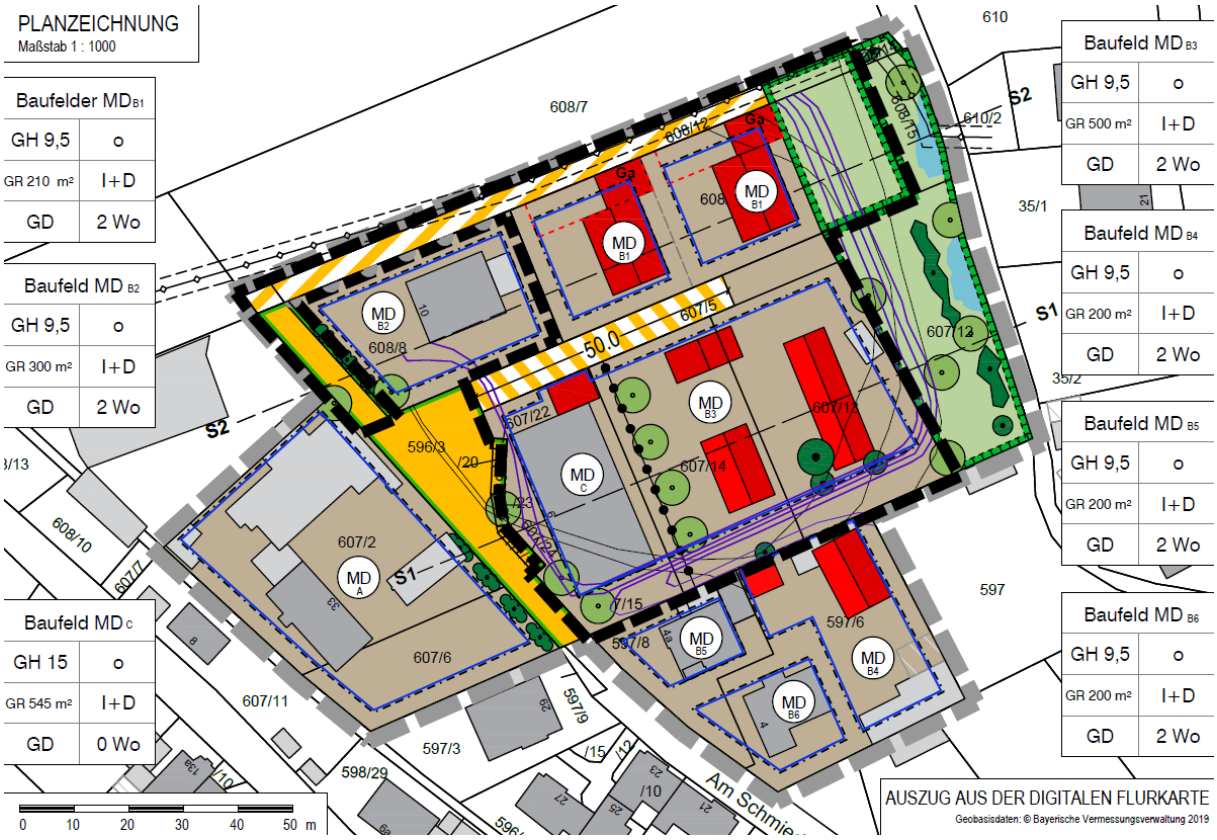

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 16 mit 1. Änderung, o. M.

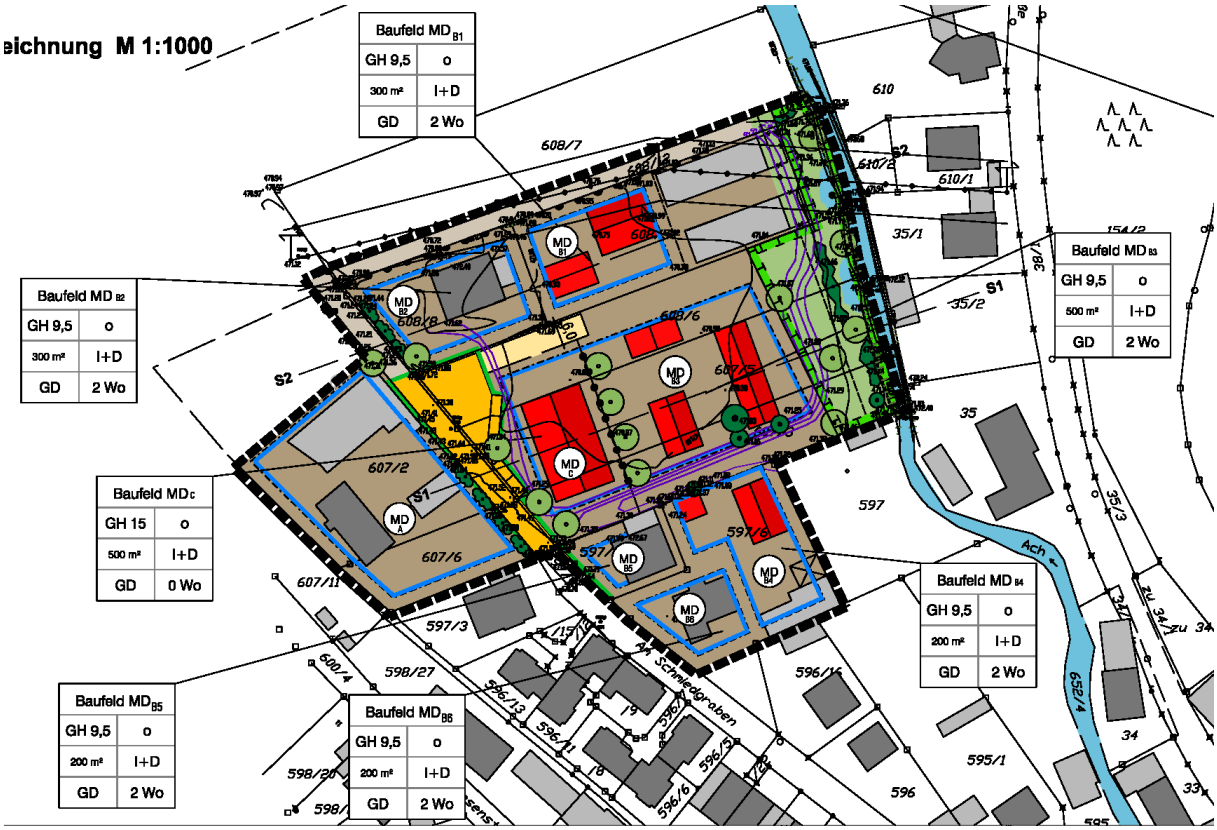

Abbildung 3: aktuell rechtskräftiger Bebauunsplan Nr. 16, o. M.

6. ZIELE

Der Standort Stätzling verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird dem bestehenden Bedarf in räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Die Ortsstruktur wird sinnvoll ergänzt und ein neuer endgültiger Ortsrand ausgebildet. ~~Die im Flächennutzungsplan weiträumigere nördlich anschließende Dorfgebietsdarstellung ist entsprechend zu reduzieren und dem Bebauungsplan anzupassen.~~

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Stätzling soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch Flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).
- Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).

- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versieglung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

Der Stadtteil Stätzling verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist sowohl von der Größe, als auch von der Lage nicht geeignet, die vorgesehene Planung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Dorfgebiet** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in die Bereiche **MD_A**, **MD_B** und **MD_C** gegliedert.

Für den Bereich **MD_A**, der hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem dazugehörigen Wohnen dient, wurden sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für den Bereich **MD_B**, in dem hauptsächlich sonstige Wohngebäude zulässig sein sollen, wurden Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbegebiete und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für den Bereich **MD_C**, der dem geplanten Gewerbebetrieb dienen soll, wurden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Für den Bereich MD_C wird sonstiges Wohnen ausgeschlossen, da für dieses Baufeld das Betriebsgebäude der Schreinerei vorgesehen ist. Eine Wohnnutzung würde hier sowohl bzgl. der

Schreinerei als auch gegenüber dem landwirtschaftlichen Anwesen Konflikte erzeugen, die nicht lösbar sind.

Diese angeführten Nutzungen werden nicht zugelassen, weil sie dem siedlungsstrukturellen Charakter des Dorfgebietes am nördlichen Ortsrand von Stätzling nicht entsprechen, sowie sowohl bezüglich der Erschließung als auch bezüglich der Nutzungsfunktion das vorhandene Quartier beeinträchtigen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Wunsch der bereits vorhandenen Bewohner als auch der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
Dies entspricht auch der ortsplanerischen und kommunalen Zielsetzung am nördlichen Ortsrand von Stätzling keine verdichtete Bauweise zuzulassen.
Die zugelassene maximale bauliche Dichte I + D, max. II Vollgeschosse, orientiert sich im Wesentlichen an der südlich angrenzenden Bebauung des Umfeldes.

Bauweise, Grenzabstände

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt.
Um dennoch Doppelhäuser zu ermöglichen, sind bei Einigkeit der Eigentümer Grenzbebauungen an einer Firstseite zulässig.
Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten für ein Einzelhaus und von maximal einer Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte gewährleisten, dass das Ziel einer lockeren Besiedlung am Ortsrand auch erreicht wird.

Baulinien, Baugrenzen

Baulinien erscheinen aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Nachdem größtenteils bedingt durch die Süd-West-Orientierung Baulinien städtebaulich nicht vonnöten waren wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen versehen. Damit ist dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität gegeben.

8. BEBAUUNG

8.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Dachform der Gebäude wurde so festgesetzt, dass einerseits ein Gestaltrahmen vorgegeben wird, der eine gewisse Homogenität der Dachlandschaften garantiert, andererseits noch ausreichen Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bürger lässt.
Zugelassen werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10˚ - 45˚.

Um eine einheitliche und homogene Dachlandschaft zu erhalten wurden die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgiebel die in der „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ enthalten sind um Festsetzungen von so genannten Stand- bzw. Quergiebeln ergänzt.
Ein Garant für die gestalterische Homogenität der Dachlandschaften ist die Festsetzung, dass die Dacheindeckung nur mit Ziegeln in dem Farbspektrum rot bis rotbraun erfolgen darf.

Um eine homogene Ortstruktur zu erhalten wurde festgesetzt, dass Bauhauptkörper für Wohngebäude eine Breite von 11 m (Fertigmaß) nicht überschreiten dürfen. Damit soll erreicht werden, dass eine ortsplanerisch akzeptable Proportion der Wohnhauptbaukörper zu gewährleisten ist.

Eine stark abweichende Höhenentwicklung der Gebäude wird zudem durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhen ausgeschlossen.

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt; müssen sich jedoch im Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür in der Planzeichnung vorgesehen Umgrenzungen zur Errichtung von Garagen befinden. Eine Ausweitung von baulichen Anlagen auf alle Teile des Grundstückes kann so vermieden werden.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherrn keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Die Stadt Friedberg behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Stadt Friedberg begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.
Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

8.2 Verkehrskonzept

Um die Erschließung des angepassten Gebietes MD_{B1} zu gewährleisten, wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „privater Anliegerweg“ festgesetzt. Dieser ist im Westen über das Grundstück mit der Flurnummer 608/7 und der daran anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen.
Die südliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dienst zum einem der Erschließung der Flurnummern 607/14 sowie 607/13 und zugleich als Rettungsweg der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke. Die Feuerwehr wird sich bei gegebenem Anlass auf der Wendeplatte aufstellen und den Weg zu den jeweiligen Gebäuden fußläufig zurücklegen.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt auf der Niederterrasse des Lechtales am westlichen Rand der Leite. Die Flächen werden zur Zeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.
Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind wenig überzeugend.

9.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes

9.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung des Bodens

Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- Erhalt von Oberflächengewässern
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

9.4 FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straßen
- Wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze und der inneren Erschließung
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

9.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung
intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen - **Kategorie I**

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung
MD_B 1, 3, 4

- Baufelder: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ca. 0,3) - **Typ B 1**

MD_A, Landw. Anwesen

- Baufelder: mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ca. 0,4) - **Typ A 1**

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes
Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist

- für das Baufeld MD_B 1,3,4 Typ B 1mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5**
- für das Baufeld MD_A 2 , Landw. Anwesen, Typ A 1 mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6 zu berechnen**

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Dorfgebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen.
Baufelder mit festgesetzten max. überbaubaren Grundflächen:

- MD_B 1 607 m² x 0,3 = 182 m²
- MD_C 740 m² x 0,4 = 296 m²
- MD_B 3 1604 m² x 0,3 = 481 m²
- MD_B 4 689 m² x 0,3 = 207 m²

Gesamtausgleichsverpflichtung 1166 m²

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Heranziehung von Teilflächen in der Flächengröße von ~~**1.289**~~ **1.799 m²** im Osten zur Ach Fl. Nr. 608/5, 607/5, 607/3 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 608/5 Gemarkung Stätzling erfüllt.

Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt, in Achnähe wird ein bachbegleitender Ufervegetationsstreifen aufgebaut. Im Übergang zu den privaten Freiflächen wird zur Ach hin eine auenartige Landschaftsangepasste Auengehölzstruktur (beispielsweise Kopfweiden) entwickelt.

Ein Ausgleich der 1. Änderungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 nicht notwendig. Dennoch wird die bestehende Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes um ca. 509 m² erweitert. Die Erweiterung entsteht auf einer Teilfläche der Flurnummer 608/5.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.
Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Stadtteiles Stätzling sichergestellt werden.
Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, empfohlen.
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Niederschlagswasserversickerung
Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Erschließungsflächen etc. ist zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind hierbei v.a. Flachbettversickerungen wie Rigolen oder Muldenversickerung bzw. breitflächige Versickerung über die Oberflächen vorzusehen, um ausreichend Abstand zum anstehenden Grundwasser einhalten zu können. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWfreiV) zu beachten. Ist die

NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.
Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stromversorgung
Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.
~~Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20-kv- Freileitung der LEW. Die Trasse ist in der Bebauungsplanzeichnung mit den Schutzstreifen dargestellt. Die Unterbauhöhen im Schutzbereich sind beschränkt, da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen bzw. Anlagen gefordert werden.~~
~~Baugesuche, Anpflanzungen oder Veränderungen des Geländeniveaus sind mit den LEW abzustimmen.~~
Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20-kV- Freileitung der LEW. Im Zuge der Änderung für den Bereich MD_{B1} soll diese unterirdisch verlegt werden. Die Trasse ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.
Die Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

Gasversorgung
Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit können die Grundstücke mit Erdgas versorgt werden. Es liegen im Schmiedgraben bis zur Hausnummer 4a sowie in der Wiesenstraße bis zur Hausnummer 8 ausreichend dimensionierte Erdgasstreckenleitungen.

Abfallentsorgung
Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.
Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

11. GEWÄSSER, HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Oberirdische Gewässer
Der Bereich des Bauleitplanes grenzt im Osten an die Friedberger Ach, ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Stadt Friedberg unterhalten wird.
Die Gewässerunterhaltung umfasst nach Art. 42 BayWG u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer

und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.
Der Bebauungsplan wurde auf die Ziele des Gewässerentwicklungsplanes für die Friedberger Ach abgestimmt.

Grundwasser
Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den hohen bis sehr hohen Grundwasserstand hingewiesen. Insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen an der Friedberger Ach und eventuell ausgetretenem Wasser aus der aufgesattelten Friedberger Ach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth sind im Zusammenhang mit dem so genannten Pfingsthochwasser 1999 Überflutungen von Kellern im südlichen Umfeld des geplanten Bebauungsgebietes aufgetreten.
Um mögliche Risiken von hohen Grundwasserständen für die Bebauung zu minimieren werden in der Satzung Keller nicht zugelassen.
Weiter wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen, bzw. auf Öllagerstätten ganz zu verzichten.
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.
Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Hochwasser
Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Durch die höher liegende, aufgesattelte Friedberger Ach kann es bei Eisgefahr bzw. bei Verklausungen im Flussschlauch zum Austritt von Hochwasser kommen und zu Überflutungen des zu bebauenden Bereichs führen. Da die in diesem Fall ausgetretenen Wassermengen wegen der Höhenlage der Friedberger Ach nicht mehr zurückfließen können, wurde dafür Sorge getragen, dass diese Wassermengen ohne negative Beeinträchtigung für Dritte in Richtung Norden, d.h. in die nicht bebauten Bereiche, abgeführt wird.

Das Baugebiet bildet zwischen der Friedberger Ach und der Straße "Am Schmiedgraben" eine natürliche Senke, die auf das Höhenniveau der Flächen entlang der Straße „Am Schmidgraben“ angehoben wird. Der Verlust der Funktion dieser natürlichen Senke wird durch eine Geländegestaltung der Ausgleichsfläche wieder kompensiert. Die Ausgleichsfläche wird als Senke fallend nach Norden ausgebildet.
Damit wird verhindert, dass die Bebauung überschwemmungsgefährdet ist und es wird ausgeschlossen, dass es zu einem Rückstau südlich des Baugebietes kommen kann.
Der Verlust der Funktion der natürlichen Senke wird durch die Ausbildung der Ausgleichsfläche mit den teilweisen privaten Grünflächen als Senke ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahme sichert der städtebauliche Vertrag mit den Eigentümern.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Dorfgebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung zu dem Plangebiet von der Fa. Bekon, Bezeichnung LA04-132-G01.doc, vom 02.11.2004 erstellt (s. Anlage).

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon vom 02.11.2004 wurde zwischenzeitlich entsprechend des Bebauungsplanentwurfes – Stand öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt wurde und liegt als Anlage Gutachten LA04-132-G02, vom 06.6.2006 bei. In dem Ergänzungsgutachten wird aufgezeigt, dass die reduzierten Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden können.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aufzeigt, werden die reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998 überein.

Eine Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes und die Gliederung im MD_B 2 nicht eintreten. Hierdurch ist sichergestellt, dass keine schützenswerten Wohnnutzungen näher an den Betrieb heranrücken, wie bereits vorhandene. Gleichzeitig ist durch diese Gliederung sowie die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert, dass das Gebiet sich auch als Dorfgebiet mit der hierfür typischen Durchmischung unterschiedlichster Nutzungsformen entwickeln wird.

13. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen (§ 3 a UVPG).

Vor Einleitung des Verfahrens wurde geprüft, ob im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen ist. Dies ist unter Berücksichtigung der allenfalls hier einschlägigen Regelung in Ziff. 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG von der Größe der Bauflächen abhängig. Hier ist für die Errichtung von einer Bebauung mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm ein allgemeines Vorprüfungsverfahren des Einzelfalls gem. § 3 c) Abs. 1 UVPG vorgesehen. Dabei sind alle als Dorfgebiet festgesetzten Bereiche mit einzubeziehen. Allerdings sind nur die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO für die Ermittlung des Schwellenwerts heranzuziehen ist. Es ergibt sich hiernach folgende Berechnung:

Fläche des Dorfgebietes gem. Begründung des Bebauungsplans: 13.028 m²

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht
Grundstücksfläche x GRZ = 13.028 x 0,4 = 5.211,2 m²

Damit liegt die ausgewiesene Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm im Sinne von Ziffer 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG.
Dieses Ergebnis bezieht den vorhandenen Bestand mit in die Berechnung der Grundfläche ein und liegt somit auf der sicheren Seite, da das UVPG nämlich vorsieht, dass zwar grundsätzlich nach § 3 b) Abs. 3 UVPG bei Erweiterungen bestehender Anlagen, die bislang nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlagen für die Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn in der Summe von Erweiterung und Bestand erstmalig der Schwellenwert überschritten wird.

14. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.
Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.