

STADT FRIEDBERG



Bebauungsplan Nr. 84

nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges
und östlich der Seestraße in Friedberg

2. Änderung



Quelle: Ortskarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL C

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fassung vom 22.10.2020

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Änderungsbereiches.....	3
3. Übergeordnete Planung und Ziele	4
3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.2 Vorhandenes Baurecht	7
4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen	8
4.1 Geplantes Vorhaben	8
4.2 Planungskonzept.....	8
4.3 Erschließung	8
4.4 Immissionsschutz.....	9
5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	13
5.1 Art der Baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Gestaltung der Gebäude	14
5.4 Einfriedungen	14
5.5 Grünordnung	15
6. Flächenstatistik	15
Umweltbericht	16
7. Bestandsaufnahme, Bewertung, Auswirkungen	16
7.1 Boden, Wasser	16
7.2 Klima, Luft.....	16
7.3 Arten und Biotope / Biotopverbund.....	16
7.4 Landschaftsbild	17
7.5 Mensch	18
7.6 Kultur- und Sachgüter.....	18
8. Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung	19
9. Alternative Planungsmöglichkeiten	19
10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
11. Monitoring	19
12. Zusammenfassung	19
13. Anlagen	20
14. Hinweise auf DIN-Normen und technische Regelwerke	20
15. Literatur	21

1. Anlass der Planung

Das bisherige Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg soll als Kulturzentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Nutzung in Form eines gemeinnützig betriebenen, kulturellen Veranstaltungsraumes und in Form einer als Vereinsheim betriebenen Kulturkneipe.

Zu diesem Zweck muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 84 „für die Sportstätten nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg“ für die Flurstücke mit den Nr. 1596/8 und 1596/9 Gemarkung Friedberg geändert werden. Dieser sieht bisher als Art der baulichen Nutzung Flächen für Sportanlagen vor. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 0,39 ha.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt westlich der Kernstadt von Friedberg im Bereich der Friedberger Au an der Seestraße in der naturräumlichen Einheit 047 A Auen und Niederterrassen von Lech und Wertach. Im Änderungsbereich ist ein Gebäude mit Nebenanlagen und Stellplätzen vorhanden.

Der Bereich ist randlich eingegrünt und weitgehend eben. Im Südosten ist der Bereich durch einen bis über ein Meter hohen Böschungswall eingefasst. Die randliche Eingrünung besteht größtenteils aus typischen Heckengehölzen, Gartengehölzen und wild gewachsenen Pionierbäumen.

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Erholungsnutzung geprägt. Über dem Gebäude verläuft in Ost-Westrichtung eine 20kV-Leitung. Nördlich des Änderungsbereiches liegt die bestehende Anlage der Eisstockschießen. Daran angrenzend verläuft im Norden der von alten Birken und Pappeln gesäumte Pappelweg. Südlich und östlich des Bereiches grenzen intensiv landwirtschaftliche Flächen an. Westlich der Seestraße ist eine Kleingartensiedlung vorhanden. Die Seestraße ist abschnittsweise durch Baumreihen von Spitzahornen, Eschen und Zieräpfeln bestanden, parallel zur Straße verläuft auf der Westseite ein getrennter Geh- und Radweg.



Auszug Geodaten online – ohne Maßstab

Rot: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

3. Übergeordnete Planung und Ziele

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan Region Augsburg (9)

Der Regionalplan stellt in Karte Nr. 3 „Natur und Landschaft“ den überplanten Bereich als Regionalen Grünzug dar.

Ziel (2.2.) des Regionalplanes ist es, den regionalen Grünzug im Bereich der Friedberger Au zu erhalten und zu entwickeln.

Begründung (zu 2.2)

„Im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg bedarf es des Abbaus der lufthygienischen Belastungen, die durch die starke Massierung von Wohn- und Arbeitsstätten und des Verkehrs bedingt sind. Dieser Aufgabe dienen in die Landschaft hinausgreifende Grünzüge [...].“

Die Grünzüge dienen [...] neben der Verbesserung des Bioklimas auch der großflächigen (Grün-)Gliederung dieses großen Siedlungsraumes (u.a. Identität der Siedlungen, Ablesbarkeit der Landschaftsstrukturen) sowie der Erholungsvorsorge (d.h. Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, möglichst landschaftlich geprägter Bereiche für die Kurzzeiterholung). Vordringlich ist die Freihaltung dieser Grünzüge von einer Bebauung.

Die Abgrenzung des regionalen Grünzugs im Bereich zwischen Augsburg und Friedberg, insbesondere zwischen A 8 und B 300, ist nicht abschließend fixiert durch die regionalplanerischen Festlegungen, sondern kann im Rahmen der Bauleitplanungen konkretisiert und so abgegrenzt werden [...].“ (REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2007)

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Regionalplanung, da durch die Änderung keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden und nur bereits bestehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die neue Nutzung als Kulturzentrum dient der Kurzzeiterholung und fügt sich gut in die für verschiedene Freizeitaktivitäten genutzte Umgebung ein. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Der Umgriff des Planungsgebiets wird daher im Flächennutzungsplan parallel in eine Sonderbaufläche „Kultur“ umgewidmet.



Auszug aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg – ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

	STADTGRENZE
VORH./ BEBAUT	GEPL./ UNBEBAUT
BAUFLÄCHEN	
	WOHNBAUFLÄCHE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	DORFGEBIET
	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (mit Nummer)
	REDUZIERTES GEWERBE- GEBIET REDUZIERTES INDUSTRIEGEBIET
	SONDERBAUFLÄCHEN
	WOCHENENDHAUSGEBIET

GEMEINBEDARF

	ZWECKBESTIMMUNG:
	VERWALTUNG
	SCHULE / KINDERGARTEN
	KIRCHE
	SOZIALE EINRICHTUNG
	SPORT
	KRANKENHAUS
	FEUERWEHR
	BAUHOFF

VERKEHRSFLÄCHEN

	HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN	
	BAUVER- BOTSZONE	BAUBESCHRÄN- KUNGSZONE
	BAS	40 m 100 m
	Bundesstraße	20 m 40 m
	Staatsstraße	20 m 40 m
	Kreisstraße	15 m 30 m
	INNER ÖRTLICHE ERSCHEISSUNGS- STRASSEN	
	ORTSDURCHFART	
	BAHNANLAGEN	
	PARKPLATZFLÄCHEN	
	FUß- UND RADWEGEVERBINDUNGEN	

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGS-
ANLAGEN**

	ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT WASSER ABWASSER
	OBERRIRDISCHE LEITUNGEN MIT SCHUTZBEREICH
	UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

	ZWECKBESTIMMUNG:
	PARKANLAGE
	DAUERKLEINGÄRTEN
	BADEPLATZ
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	FRIEDHOF

VORH./ BEBAUT **GEPL./ UNBEBAUT**
FLÄCHEN FÜR WALD

	FLÄCHE FÜR DEN WALD WALDFUNKTION: ALS BIOTOP FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD FÜR DIE ERHOLUNG STUFE I FÜR DIE ERHOLUNG STUFE II FÜR DEN BODENSCHUTZ
	ERHALT UND ENTWICKLUNG DES WALDRANDES
	AUFBAU EINES GESTUFTEN WALDRANDES

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FÜR EXTENSIVIERUNG BESONDERS GEEIGNETE FLÄCHE AUFGRUND BESONDERER ÖKOLOGISCHER FUNKTION (NACH BODENKARTE) * BZW. AUS STÄDTBEAULICHEN GRÜNDEN ZUR REDUZIERUNG VON ZIELKONFLIKTEN
	FEUCHT- / NASSWIESE
	EROSIONSGEFÄHRDETE HÄNGE MIT ÜBER 12 % NEIGUNG *
	EROSIONSGEFÄHRDETE HÄNGE UNTER 12 % NEIGUNG *

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR
DIE WASSERWIRTSCHAFT**

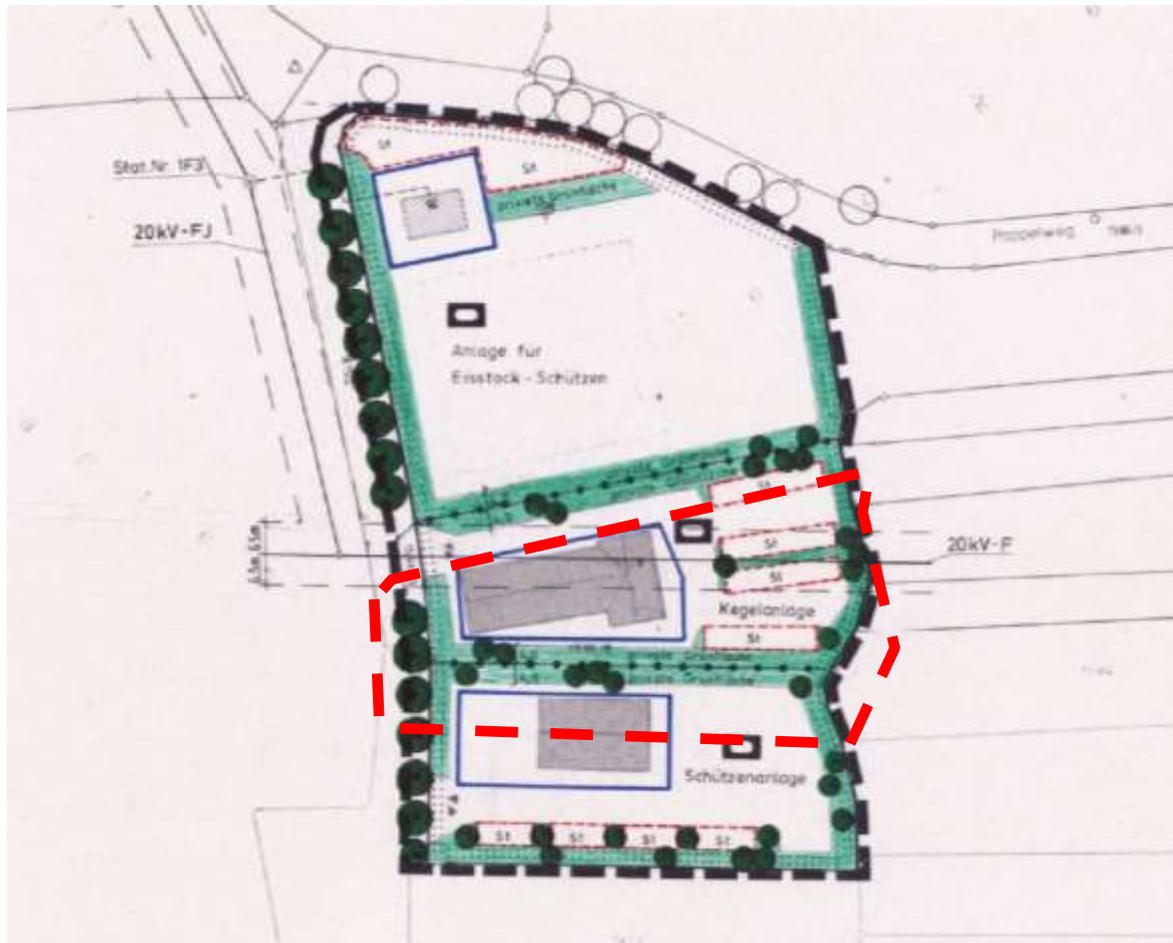
	HQ 100
	FLIESSGEWÄSSER
	STILLEGWÄSSER
	(ENTWÄSSERUNGS)GRÄBEN
	ZU ÖFFNENDE VERROHRTE BACHABSCHNITTE
	ERHALTUNG/ ENTWICKLUNG VON PUFFERFLÄCHEN
	WASSERSCHUTZGEBIET

**FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENT-
WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

	FUNKTIONALE RAUMEINHEIT LECHTAL
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (Art. 10 BayNatSchG)
	NA TURDENKMAL (Art. 9 BayNatSchG)
	LANDSCHAFTSBESTANDTEIL (Art. 12 BayNatSchG)
	GESCHÜTZTE FEUCHTFLÄCHE (Art. 13d BayNatSchG) (mit Nummer)
	SONSTIGES AMTLICHE KARTIERTE BIOTOPE (mit Nummer)
	LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTS GEBIET
	REGIONALER GRÜNZUG
	GEHÖLZE; EINZELBÄUME
	OBSTWIESEN
	SUKZESSION AUF NASSEM BIS FEUCHTEM STANDORT
	SUKZESSION TROCKEN
	HALBTROCKENRASEN
	RANKEN/ HANGKANTEN
	BESTEHENDE AUSGLEICHFLÄCHEN
	POTENTIELLE AUSGLEICHFLÄCHEN PRIORITÄT I (mit Nummer)
	POTENTIELLE AUSGLEICHFLÄCHEN PRIORITÄT II (mit Nummer)
	VERNETZUNG DURCH STRAUCHGRUPPEN, EINZELGEHÖLZE *
	AMPHIBIENLAICHPLATZ
	AMPHIBIENWANDERWEG MIT SCHUTZMAßNAHME *

Zeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Auszug)

3.2 Vorhandenes Baurecht



Bebauungsplan Nr. 84 in der derzeit gültigen Fassung

Rot: Änderungsbereich Bebauungsplan

Innerhalb des Änderungsbereiches setzt der derzeit gültige Bebauungsplan eine Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf maximal ein Vollgeschoß festgelegt. Das Baufenster beschränkt die Bebauung auf den westlichen Teil des Grundstückes. Eine GRZ setzt der Bebauungsplan nicht fest.

Um eine vollständige Bebauung des Baufensters zu ermöglichen, wird in der vorliegenden Änderung eine maximale Grundfläche (GR 1) von 1.000 m² festgesetzt. Zusätzlich wird eine GR 2 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen festgesetzt. Die GR 2 wird mit maximal 1.750 m² festgesetzt, um u. a. die erforderliche Erschließung und die nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen.

4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

4.1 Geplantes Vorhaben

Das Gebäude Seestraße 12 soll zu einer sozio-kulturell niederschwellig nutzbaren Veranstaltungshalle umgebaut werden. Die geplante nutzbare Fläche beträgt ca. 230 m², begrenzt auf 199 Personen. Angedachte Nutzungen sind Veranstaltungen von Vereinen, private Feiern, jugendkulturelle Aktionen, Tanzpräsentationen, Kreativworkshops und Ausstellungen.

Außerdem soll eine davon abgetrennte, öffentlich zugängliche Kulturkneipe (ca. 80 m²) entstehen. Die Terrassenfläche im Süden ist als kleiner Biergarten geplant. Der Raum im Dachgeschoss bleibt wie im Bestand und wird nur zu Wartungsarbeiten genutzt.

Die Hauptbetriebszeit des Veranstaltungsraumes und der Kulturkneipe betrifft den Zeitraum von 18.00 bis 03.00 Uhr von Donnerstag bis Samstag. Mögliche jugendkulturelle Veranstaltungen oder Workshops mit Schulklassen können auch untertags an den anderen Wochentagen temporär stattfinden.

4.2 Planungskonzept

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist bereits jetzt insbesondere in den Sommermonaten aufgrund des nahegelegenen Friedberger Baggersees und der vorhandenen Radwegeverbindungen stark von Erholungssuchenden frequentiert.

Gleichzeitig liegt westlich des Änderungsbereiches eine Kleingartenanlage, sowie im Norden die Anlage der Stockschützen.

Dieser bereits jetzt durch unterschiedliche Erholungsnutzungen geprägte Bereich wird nun durch eine Kultureinrichtung ergänzt werden.

Dadurch wird die Vielfalt des Erholungsangebotes erweitert. Die vorhandenen Gebäude werden nicht in ihrer Kubatur geändert. Es ändert sich lediglich die Nutzung des Gebäudes und der Außenflächen. Die Anlage fügt sich in die Nutzungen im Umfeld ein.

4.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Seestraße. Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück bereits 45 Stück vorhanden, diese Flächen werden entsprechend festgesetzt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf) ist für Versammlungsstätten (Nr. 4.1) ein Stellplatz je 8 Sitzplätze vorzuweisen. Durch die vorgegebene Begrenzung auf

maximal 199 Personen in der Veranstaltungshalle sowie 60 Personen in der Kulturkneipe reichen diese 45 Stellplätze somit aus.

Niederschlagswasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg ist gesichert.

Grundwasser

Im Änderungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Dem ist bei den bautechnischen Anforderungen der Gebäude Rechnung zu tragen.

Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz kann im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes zur Verfügung gestellt werden. Dadurch kann voraussichtlich ein ausreichender Löschwasserbedarf gedeckt werden.

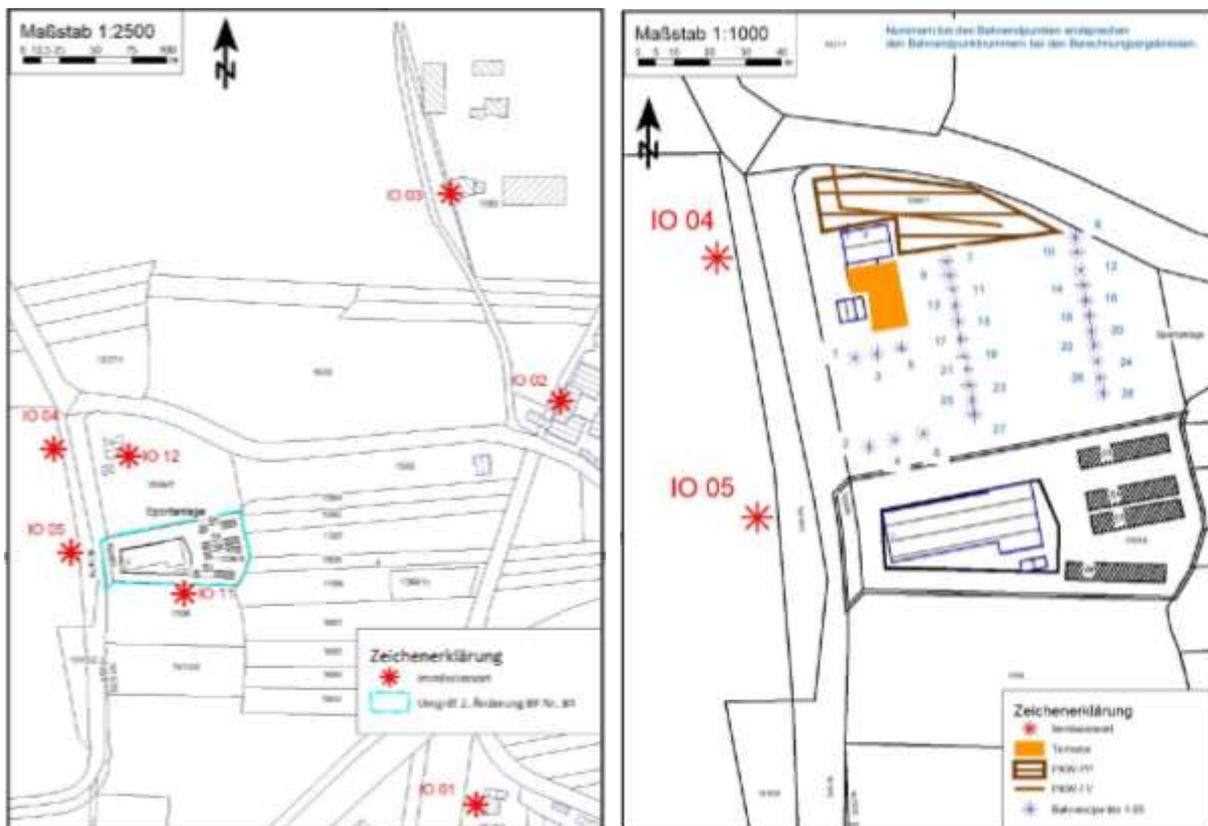
4.4 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen wurde die „Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße der Stadt Friedberg“ mit der Bezeichnung „NB20-088-SU-01-01“ durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden zusammengefasst, die Lage der genannten Immissionsorte und der Bahnendpunkte mit Nummernbezeichnung ist in den dargestellten Karten ersichtlich.

Von dem Sondergebiet werden zukünftig Sport- und Freizeitlärm-Emissionen emittiert. Bei Sport- und Freizeitlärm wird immer der zukünftig stattfindende Sport- und Freizeitbetrieb betrachtet und einer Bewertung unterzogen. Die beiden Restaurants am See (Seehaus La Commedia und Royal am See, eventuell auch als Discothek) sind aus schalltechnischer Sicht als

Gewerbelärm zu betrachten und zu beurteilen. Die unterschiedlichen Lärmarten wie Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Sport- und Freizeitlärm werden nicht addiert und immer getrennt voneinander betrachtet. Somit kann jede Lärmart die nach den gesetzlichen Vorschriften einzuhaltenden Richtwerte an den umliegenden schützenswerten Nutzungen voll ausschöpfen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der vorherrschende Gewerbelärm nicht als Vorbelastung zur Berechnung des zukünftigen Sport- und Freizeitlärms zu berücksichtigen ist.



Kartengrundlagen der schalltechnischen Untersuchung mit Lage der Immissionsorte (rote Sternchen) und der Bahnendpunkte (blaue Sternchen) – Originalmaßstab verändert

Bewertung Sportlärmimmissionen – EC Eissportclub Friedberg e.V. - Bestand Werktags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des EC Eissportclubs Friedberg e.V. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tagsüber außerhalb der Ruhezeit an den Immissionsorten IO 01 bis IO 03 eingehalten sowie an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 (Kleingartengebiet) werden durch die gleichzeitige Bespielung von

14 Bahnendpunkten hervorgerufen. Beim Bespielen von bis zu 7 Bahnendpunkten werden die Immissionsrichtwert eingehalten.

Sonn- und Feiertags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des EC Eis-sportclubs Friedberg e.V. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tagsüber außerhalb der Ruhezeit (ta aR) sowie tagsüber innerhalb der Ruhezeit (mittags, ta iR Ü, Mi) an den Immissionsorten IO 01 bis IO 03 eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeit (ta aR) um bis zu 1 dB(A) sowie tagsüber innerhalb der Ruhezeit (Mittags, ta iR Ü, Mi) um bis zu 7 dB(A) überschritten. Wenn an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeit bis zu sieben Bahnendpunkte sowie innerhalb der Ruhezeit Mittag die vier Bahnendpunkte 7, 9, 11 und 13 bespielt werden, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Bewertung Sportlärmmmissionen – Gemeinbedarfsfläche Schützen – Vorgesehene Nutzung gemäß Urplan des Bebauungsplanes Nr. 84

Werktags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen der Schützen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten IO 01 bis IO 05 zur Tagzeit innerhalb der Ruhezeit (ta iR Ü) und außerhalb der Ruhezeit (ta aR) eingehalten werden.

Sonn- und Feiertags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen der Schützen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten IO 01 bis IO 05 zur Tagzeit innerhalb der Ruhezeit (ta iR Ü, Mi und ta iR Ü, A) und außerhalb der Ruhezeit (ta aR) eingehalten werden.

Bewertung Sportlärmmmissionen – Kulturpark – vorgesehene Nutzung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

Werktags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des Kulturparks die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten IO 01 bis IO 12 zur Tagzeit innerhalb der Ruhezeit (ta iR Ü) und außerhalb der Ruhezeit (ta aR) sowie zur Nachtzeit eingehalten werden.

Sonn- und Feiertags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des Kulturparks die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten zur Tagzeit morgens, mittags und abends innerhalb der Ruhezeit (ta iR Mo, ta iR Ü) und außerhalb der Ruhezeit (ta aR) sowie zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bewertung Gesamtsportlärmmmissionen

Werktags

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe aller Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tagsüber außerhalb der Ruhezeit an den Immissionsorten IO 01 bis IO 03 sowie IO 11 und IO 12 eingehalten sowie an den Immissionsorten IO 4 und IO 5 um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 (Kleingartengebiet) werden durch die gleichzeitige Bespielung von 14 Bahnendpunkten durch den EC Eissportclub e.V. hervorgerufen.

Den vorgenommenen Bewertungen der einzelnen Sportlärmimmissionen kann entnommen werden, dass durch die geplante Nutzung (Kulturpark) innerhalb des Plangebietes die bereits bestehenden Überschreitungen nicht erhöht werden. Somit kann der geplante Kulturpark aus immissionsschutzfachlicher Sicht verwirklicht werden.

Sonn- und Feiertags

Die Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten IO 01 bis IO 03 zu allen Beurteilungszeiten eingehalten. Die Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeit (t_{aR}) um bis zu 1 dB(A) sowie tagsüber innerhalb der Ruhezeit (Mittags, $t_{aR\ddot{U}}$, M_i) um bis zu 7 dB(A) überschritten sowie zu den restlichen Beurteilungszeiten eingehalten. Die Überschreitungen an den Immissionsorten IO 04 und IO 05 (Kleingartengebiet) werden durch die gleichzeitige Bespielung von 14 Bahnendpunkten durch den EC Eissportclub e.V. hervorgerufen.

Den vorgenommenen Bewertungen der einzelnen Sportlärmimmissionen kann entnommen werden, dass durch die geplante Nutzung (Kulturpark) innerhalb des Plangebietes die bereits bestehenden Überschreitungen nicht erhöht werden. Somit kann der geplante Kulturpark aus immissionsschutzfachlicher Sicht verwirklicht werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seestraße. Durch den planbedingten Fahrverkehr finden zusätzlich tagsüber / nachts 258 / 300 Bewegungen statt. Dadurch werden Emissionspegel von tagsüber $L_{m,E25} = 42,6$ dB(A) sowie von nachts $L_{m,E25} = 44,3$ dB(A) hervorgerufen. Im Kleingartengebiet ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber ca. 49 dB(A) und von nachts 50 dB(A) zu rechnen.

Durch den planbedingten Fahrverkehr sind im Kleingartengebiet (allgemeines Wohngebiet) Orientierungswerte des Beiblattes 2 zur DIN 18005 /14/ von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von ebenso 55 dB(A) einzuhalten.

Die Orientierungswerte werden durch den planbedingten Fahrverkehr des Plangebietes eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Gesamtbewertung

Es kommt durch das geplante Kulturzentrum zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten. Somit kann die 2. Änderung des Bebauungsplans aus immissionsschutzfachlicher Sicht ohne Probleme verwirklicht werden. In der Satzung sind keine Festsetzungen erforderlich.

5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur festgesetzt. Es ist vorgesehen, im bestehenden Gebäude einen gemeinnützig betriebenen, kulturellen Veranstaltungsraum und eine als Vereinsheim betriebene Kulturkneipe als Begegnungsort zu errichten.

Zu diesem Zweck wird die Nutzung des Änderungsbereiches in Form von Veranstaltungsräumen, einer öffentlich zugänglichen Kulturkneipe, einer gewöhnlichen Gastronomienutzung und einer Biergartennutzung in den Außenflächen zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Gebäude wird in der Kubatur nicht verändert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen werden daher die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 84 weitgehend übernommen.

Durch die Baugrenze wird die überbaubare Fläche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Sie wird aus dem BP Nr. 84 übernommen und geringfügig an den Gebäudebestand angepasst. Es wird unterschieden in Baugrenzen für Hauptgebäude und Bereiche für Stellplätze. Eine Nebenanlage mit maximal 30 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zusätzlich zulässig.

Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO einzuhalten.

Der jetzige Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl fest. Um jedoch das Maß der baulichen Nutzung eindeutig zu regeln, wird eine Grundfläche (GR 1) für Hauptanlagen von 1.000 m² festgesetzt.

Damit die Errichtung der benötigten Stellplätze, Zufahrtsflächen und Nebengebäude gewährleistet ist, wird zusätzlich eine G2 für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen von

1.750 m² festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad nicht weiter zu erhöhen, sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig anzulegen, zum Beispiel als wassergebundene Decke, Schotterfläche, Rasengitterfläche oder Fugenpflaster. Barrierefreie Stellplätze können auch nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine gute Begehbarkeit sicherzustellen.

Das jetzige Gebäude ist eingeschossig mit Dach errichtet. Eine Erweiterung der Nutzflächen ins Dachgeschoss ist nicht vorgesehen und wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Nutzung ist auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Zusätzlich ist die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe beschränkt. Dies ist zum einen darin begründet, dass aufgrund der Lage der Gebäude außerhalb geschlossener Siedlungsflächen die Höhe auf ein Geschoss beschränkt werden soll, um die Gebäude ins Landschaftsbild einzubinden, zum anderen muss ein ausreichender Abstand zur vorhandenen 20kV-Freileitung, die über das Gebäude führt, eingehalten werden. Aus diesem Grund sind auch Dachaufbauten wie Gauben, Einschnitte oder Loggien nicht zulässig. Die Nutzung der Dachflächen durch genehmigungsfreie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Damit sich das Niveau der Gebäude möglichst gut in das weitgehend ebene Gelände einfügt, darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens für Haupt- und Nebengebäude maximal 30 cm über dem Niveau der Asphaltoberkante in der Straßenmitte der Seestraße liegen.

5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachüberstand, Kniestock und Dachausbauten werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Es sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30° zulässig. Durch die Festsetzungen können Nebengebäude auch mit Flachdach errichtet werden. Auf die Festsetzung einer Dachfarbe, wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, wird verzichtet, da im Umfeld bereits verschiedenen Dachfarben vorhanden sind.

5.4 Einfriedungen

Um der Lage der Einrichtung in der freien Landschaft gerecht zu werden, müssen Einfriedungen blickdurchlässig (zum Beispiel als Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun) mit einer maximalen Höhe von 2,20 m errichtet werden. Die Höhe gewährleistet einen ausreichenden Schutz. Auf Zaunsockel wird verzichtet, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

5.5 Grünordnung

Die bestehende Einbindung des Änderungsbereichs in die kulturlandschaftliche Umgebung soll in ihrem Charakter erhalten und weiterentwickelt werden. Hierzu wird eine Randeingrünung festgesetzt, die entlang der Seestraße im Westen eine zusätzliche Baumreihe vorsieht. In der privaten Grünfläche sind mindestens zehn Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen sowie 30 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch wird eine entsprechende Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft sichergestellt. Vom festgesetzten Standort der Bäume kann abgewichen werden, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Freianlagen zu erwirken.

Es sind standortgerechte Arten zu verwenden. Ziel ist es, artenreiche Gehölzstrukturen zu entwickeln und dadurch auch weiterhin Nahrungs- und Lebensraumangebote für die Fauna der Friedberger Au bereitzustellen.

Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen, bestehend aus typischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasen- und Wiesenflächen anzulegen. Schüttungen mit Kies oder Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches erfüllen hingegen nicht die ökologischen Funktionen einer Grünfläche und sind daher im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Im Schutzbereich der 20kV-Freileitung sind keine Baumpflanzungen festgesetzt, außerdem ist dort die Endwuchshöhe einer möglichen Strauchbepflanzung festgesetzt, um die Funktion der Freileitung dauerhaft sicherzustellen.

Südlich des Gebäudes sind ebenfalls keine Baumpflanzungen festgesetzt, um eine mögliche Beschattung der vorhandenen Photovoltaikanlage zu verhindern.

6. Flächenstatistik

Flächen	[m ²]	[%]
Flächen für Sondergebiet „Kultur“	2.739	70
private Grünflächen	1.062	27
Straßenbegleitgrün	135	3
Summe Flächen Geltungsbereich	3.936	100

Umweltbericht

7. Bestandsaufnahme, Bewertung, Auswirkungen

7.1 Boden, Wasser

Die standortkundliche Bodenkarte (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) stellt im Änderungsbereich Pararendzina aus Flußmergel über carbonatreichem Schotter dar. Es handelt sich dabei um mittel- bis tiefgründigen Lehmboden auf postglazialen Terrassen des Lechs.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) Bayern ist der Änderungsbereich jedoch nicht als hochwassergefährdetes bzw. hochwasserspeicherndes Überschwemmungsgebiet zu betrachten.

Auswirkungen:

Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser.

7.2 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Friedberg Au und ist somit weitgehend eben. Die Friedberger Au stellt eine Grünzäsur zwischen Augsburg und Friedberg dar. Sie hat die Funktion der Kaltluftproduktion und sichert u.a. die Frischluftversorgung des Verdichtungsraumes Augsburg. Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und der zulässigen Nutzung nur sehr geringe Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Auswirkungen:

Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Es ergeben sich somit keine Veränderungen für das Schutzgut Klima, Luft

7.3 Arten und Biotope / Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist derzeit randlich von einem ca. vier bis sechs Meter breiten Gehölzstreifen umgeben. Dieser besteht größtenteils aus typischen Heckengehölzen wie etwa *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Sorbus aucuparia*, *Sambucus nigra* oder *Ligustrum vulgare*. Dazwischen finden sich Gartengehölze und Gartenpflanzen wie *Prunus laurocerasus*, *Thuja occidentalis*, *Buxus sempervirens*, *Picea abies*, *Rosa rugosa* oder *Cotoneaster dammeri* sowie zahlreiche junge, wild gewachsene Pionierbäume, darunter beispielsweise *Betula pendula*,

Populus tremula, Acer platanoides und Fraxinus excelsior. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs stehen drei junge Apfelbäume (*Malus domestica*), in der Randeingrünung finden sich unter anderem einige Walnussbäume (*Juglans regia*) mit Stammumfang zwischen 40 und 60 cm sowie zwei große Vogelkirschen (*Prunus avium*).

Die Freiflächen südlich und westlich des Gebäudes sind zurzeit offene Wiesenflächen mit einigen Solitärbäumen und -sträuchern. Die restlichen Flächen sind unterschiedlich stark versiegelt. Nördlich und östlich des Gebäudes befinden sich stark verdichtete Schotterflächen, im Süden eine gepflasterte Terrasse. Die Stellplatzflächen im Osten sind hingegen weniger stark verdichtet und inzwischen von Pionierpflanzen besiedelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Biotope der amtlichen Biotopkartierung noch der Artenschutzkartierung vorhanden.

Das Schutzgut Arten und Biotope hat daher geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Auswirkungen:

Die festgesetzten Baumpflanzungen und festgesetzten privaten Grünflächen sorgen dafür, dass der Gehölzstreifen sowie die Eingrünung des Parkplatzes in ihrer Grundform erhalten und weiterentwickelt werden. Zaunsockel werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten. Es entstehen somit keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.

7.4 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Talraum der Friedberger Au. Es grenzt direkt an die nördlich angrenzende, bereits vorhandene Anlage der Stockschützen.

Die Fläche selbst ist bereits baulich genutzt und nach Süden und Norden eingegrünt.

Das Planungsgebiet hat daher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild des Umfeldes ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, die teilweise durch Flächen für die Freizeit und Erholungsnutzung, wie die westlich angrenzende Kleingartenanlage oder den Friedberger Baggersee, unterbrochen ist. Baumreihen und Alleen entlang von Wegen und Straßen sowie mit Bäumen und Hecken eingefasste Flurstücke und Gärten stellen eine wesentliche landschaftliche Qualität der Friedberger Au dar. Gewisse Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch die vorhandene Bebauung und die bestehende Hochspannungsleitung, die über das Grundstück der Kegelanlage verläuft und die im Süden verlaufende B 300 vorhanden.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind in die landwirtschaftliche Flur eingebettet eine Hofstellen und die ehemalige Kussmühle vorhanden. Die Gebäude weisen große Grundflächen auf und sind teilweise mehrgeschossig.

Landschaftsbild:

Der bestehende Baukörper fügt sich ins Landschaftsbild ein, da er sich von der Grundfläche und der Höhenentwicklung an der im weiteren Umfeld gelegenen Bebauung orientiert. Die benachbarte Kleingartenanlage kann als Bezug für die geplante Bebauung nicht herangezogen werden, da diese Flächen in der Landschaft als Grünflächen wahrgenommen werden und die Gebäude hier eine untergeordnete Rolle spielen.

Zusätzlich sind die geplanten Gebäude durch eine randliche Eingrünung in die Landschaft eingebunden.

Auswirkungen:

Es entsteht somit kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

7.5 Mensch

Die Friedberger Au hat neben ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung auch eine wichtige Erholungsfunktion. Sie dient insbesondere der Erholung in der freien Landschaft. Entlang des Westrandes des Geltungsbereiches verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung aus Richtung Augsburg zum Friedberger Baggersee.

Aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Bebauung hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für die landschaftliche Erholung. Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Seestraße wird als wichtige Erholungsachse erhalten.

Durch das Vorhaben kommt es gemäß Immissionsgutachten zu keiner relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen.

Auswirkungen:

Es entsteht somit kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch.

7.6 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das nächstgelegene bekannte Denkmal ist eine Straße der römischen Kaiserzeit, deren Spuren in etwa 200 m Entfernung nordwestlich des Planungsbereichs liegen.

8. Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird anstelle der Flächen für Sportanlagen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur festgesetzt. Der Gebäudebestand ist bereits vorhanden und es besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht. Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Es entstehen somit gemäß BauGB keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die kompensiert werden müssten.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Umnutzung vorhandener Gebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg und des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt. Gleichzeitig erfolgte eine Bestandsaufnahme im Gelände.

11. Monitoring

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

12. Zusammenfassung

Das bisherige Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg soll als Kulturzentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Nutzung als gemeinnützig betriebener, kultureller Veranstaltungsraum und als im Sinne eines Vereinsheims betriebene Kulturkneipe.

Zu diesem Zweck muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 84 „für die Sportstätten nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg“ für die Flurstücke mit den Nr. 1596/8 und 1596/9 Gemarkung Friedberg geändert werden. Dieser sieht bisher als Art baulichen Nutzung Flächen für Sportanlagen vor. Die Art der Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kultur“ geändert. Am Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts. Aufgrund des bestehenden Baurechts entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es ist somit kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

13. Anlagen

- Immissionstechnische Untersuchung – Lärmimmissionen: „Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße der Stadt Friedberg“ in der Fassung vom 08.06.2020, Bezeichnung NB20-088-SU-01-01, Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Schuß / noise.business

14. Hinweise auf DIN-Normen und technische Regelwerke

- Beiblatt 1 zur DIN 18005-1: „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987
- 16. BImSchV, 12.09.1990, geändert durch Art. 1 Vv. 18.12.2014 | 2269
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990
- 18. BImSchV, 18.09.1991, geändert mit der 2. Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 20.11.2016
- VDI 3770, „Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“, April 2002
- VDI 2714, „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988
- VDI 2720, „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, November 1987

15. Literatur

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern
01.2015

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 2020: Auszug aus dem Bayernviewer, Denkmal-Daten (BLfD): https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern (TK 7631 Augsburg),
Stand: 2015

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninfosystem), 2016

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand:
07.12.2009

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern
1:50.000 Blatt L 7730 Augsburg, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG U. UMWELTFRAGEN 2003:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein
Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN
1982: Agrarleitplan Regierungsbezirk Schwaben, Agrarleitkarte Landkreis Aichach-Friedberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHER-
SCHUTZ 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9)