

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, **TF 1420/2 UND TF 1471**  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG

**BETEILIGUNG** vom ..... **bis** .....



### INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

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

Anlagen

**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**

**Fassung vom**

**11.09.2020**  
**24.11.2020**

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

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, **TF 1420/2 UND TF 1471**  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



**TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE**

**Änderungen in ROT**

**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**

**Fassung**

**11.02.2020**  
**24.11.2020**

# PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08.08. 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie 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) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG - folgenden Bebauungsplan 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**

|             |                                                                   |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>II.</b>  | <b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                     | <b>8</b>  |
| 13.         | DENKMALSCHUTZ                                                     | 8         |
| 14.         | WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE                                    | 9         |
| 15.         | SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN                    | 11        |
| 16.         | LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE                                       | 12        |
| 17.         | EMISSIONEN KIRCHE UND FRIEDHOF                                    | 12        |
| 18.         | ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN                                         | 12        |
| <b>III.</b> | <b>INKRAFTTRETEN</b>                                              | <b>12</b> |
|             | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                         | <b>13</b> |

## 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), **1420/2 (TF) und 1471 TF**, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teilbereiche Nord und Süd aufgeteilt. Diese Gebiete werden als sonstiges Sondergebiet SO „Veranstaltungsstadel mit Stellplätzen“ gemäß §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt. Dieses Gebiet untergliedert sich in drei Teilbereiche:

Sondergebiet Nr. 1 Veranstaltungsstadel

Sondergebiet Nr. 2 Parkplatz (Bestandsparkplatz Süd)

Sondergebiet Nr. 3 Parkplatz (naturnaher Parkplatz Nord)

Die festgelegte Nutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### 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 m<sup>2</sup>).
- 3.3 Bezüglich der Geschossfläche gelten die Festsetzungen der Planzeichnung (290 m<sup>2</sup>).
- 3.4 Es gelten die gemeindlichen Satzungen.
- 3.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens einschließlich Bodenbelag darf maximal 30 cm über der mittleren Geländehöhe Straßenkante liegen. Diese Bezugshöhe beträgt 495,30 üNN. 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 Gelände Verlauf 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; **gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.**

### 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 **SO Nr. 1** gilt die offene Bauweise. Die BayBO ist zu beachten.

## 5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit 40° Dachneigung zulässig.
- 5.2 Die östliche Gebäudewand **sowie Teile der nördlichen Außenwände sind aus Stahlbeton herzustellen.** Alle weiteren Elemente und auch die Fassade sind aus Holz herzustellen.
- 5.3 Die Materialien im Außenbereich sind auf das Gebäude abzustimmen. Hier sind Elemente aus Holz, Glas und Naturstein vorzusehen.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 **Es ist die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtung mit einer durchgehenden Höhe von 2 m über OK Gelände und einer Länge von 14 m zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung ist in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt auszuführen:**  
**Die Lärmschutzwand ist schalldicht an den Boden und an die Pfosten anzuschließen und fugendicht zu verarbeiten.**  
**(gemäß Vorgabe der schalltechnischen Untersuchung, noise.business vom 16.11.2020)**
- 6.2 Über den von Süden her geführten Gehweg ist der barrierefreie Zugang zu gewährleisten.
- 6.3 **Der Außenbereich ist zur Straße hin durch eine Einfriedung abzugrenzen.**

## 7. Stellplätze

- 7.1 Die Stellplätze für den Veranstaltungstadel **sind ausschließlich auf der nördlichen Fläche in naturnaher Gestaltung herzustellen.** Heimische Baumarten im Randbereich sowie Obstbäume zwischen den Stellplätzen dienen als Begrünung und Zonierung. **Zur Zonierung kommen ebenfalls Holzelemente zum Einsatz.**  
**Als Eingrünung ist eine mindestens 5m breite Strauch- und Baumhecke herzustellen.**
- 7.2 Es sind **60 Stellplätze** auf dem nördlichen Parkplatz herzustellen (**Sondergebiet Nr. 3**).
- 7.3 Der Südparkplatz (**Sondergebiet Nr. 2**) ist wie im Bestand mit **17 Stellplätzen** (davon ein Behindertenstellplatz) zu erhalten.
- 7.4 **Am Veranstaltungstadel (Sondergebiet Nr. 1) ist eine Anlieferzone mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Im Bereich der Anlieferung ist der Gehweg auf Straßenniveau abzusenken.**

## 8. Erschließung

- 8.1 Der Veranstaltungsstadel wird an der Dorf-/Kreisstraße errichtet. Der dort vorgesehene Gehweg entlang der Straße dient nicht als Erschließung des Gebäudes. Der Zugang von Süden über den Gehweg ist ausschließlich für die barrierefreie Erschließung zulässig und nur im Ausnahmefall kurzzeitig geöffnet.
- 8.2 Die Gäste des geplanten Gebäudes sind vom nördlichen Parkplatz über die bereits vorhandene Asphaltstraße auf der Ostseite zum Veranstaltungsstadel zu leiten. Der Zugang zur Dachterrasse und zum Gebäudeeingang hat über die Außentreppe zu erfolgen.

## 9. Grünordnung und Bodenschutz

- 9.1 Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten oder andernfalls im Hohlweg im Umfeld der jeweiligen Baumfällung nach zu pflanzen. Der Eingriff in das bestehende Feldgehölz ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- 9.2 Baumfällungen sind nur im Einzelfall im Umfeld des Stadelneubaus zulässig. Diese Baumfällungen sind im Plan Baumbestand und Baumfällung (siehe Anlage Nr. 5) festgelegt. Für die Fällung dieser Gehölze ist ein Antrag auf Befreiung nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 (BayNatSchG) erforderlich. Dieser ist bei der Untere Naturschutzbehörde einzureichen.
- 9.3 Das bestehende Feldgehölz bildet die öffentliche Grünfläche. Vorhandene Gehölze sind während der Bauzeit und der Nutzung des Gebäudes zu schützen. Mit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung sind die notwendigen Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.
- 9.4 Das nähere Gebäudeumfeld (Stadel, entspricht Arbeitsraum für Gebäudeneubau) ist nach Abschluss der Baumaßnahme wieder als Grünfläche herzustellen und dient ebenfalls der Neupflanzung bzw. Ersatzpflanzung von Gehölzen, die die Baumfällungen langfristig ersetzen. Hier sind standortgerechte, heimische Baumarten auszuwählen, die den Charakter des Feldgehölzes widerspiegeln (Siehe auch Pflanzliste unter Punkt 9.7., Bäume Wuchsklasse 1).
- 9.5 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gemäß AGBGB einzuhalten (d.h. Gehölze > 2,0m Höhe Mindestabstand zu Landwirtschaftlichen Flächen 4,0m; Gehölze > 2,0m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken 2,0m).
- 9.6 Der nördliche Parkplatz (Sondergebiet Nr. 3) ist in naturnaher Gestalt herzustellen. Die Fahrbereiche sind als befestigte Fläche (Schotterrassen) für die Nutzung bereitzuhalten. Die Flächen der Stellplätze sind als Wiese auszuführen. Eine Randeingrünung durch eine mindestens 5m breite, dreireihige Strauch- und Baumhecke ist gemäß Planunterlage Anlage VEP 04 (Parkplatz Nord) herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 9.7 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 sind am nördlichen Parkplatz, im Stadelumfeld und auf der Ausgleichsfläche durchzuführen.

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

Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes **am Parkplatz Nord** 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 vorzusehen.

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

### PFLANZLISTE

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H, 3xv, StU. 16-18

(Großbäume Parkplatz Nord, Ersatz im Stadelumfeld, Pflanzung auf Ausgleichsfläche)

|                            |   |             |
|----------------------------|---|-------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn   |
| <i>Alnus incana</i>        | - | Grauerle    |
| <i>Quercus robur</i>       | - | Stieleiche  |
| <i>Ulmus laevis</i>        | - | Flatterulme |

Bäume Wuchsklasse 2 mind. H, 3xv, StU. 14-16

Obstwiese Parkplatz Nord

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

|                          |   |                          |
|--------------------------|---|--------------------------|
| <i>Malus x domestica</i> | - | Apfel – regionale Sorten |
| <i>Prunus domestica</i>  | - | Pflaume                  |
| <i>Pyrus</i>             | - | Birnen                   |

Kleinbäume und Großsträucher v. Str, 60-100 (Parkplatz Nord, Ausgleichsfläche)

|                           |   |                       |
|---------------------------|---|-----------------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | - | Haselnuss             |
| <i>Crataegus</i> -Arten   | - | Weißdorn-Arten        |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | - | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche         |
| <i>Prunus avium</i>       | - | Vogelkirsche          |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - | Schlehe               |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | - | Purgier-Kreuzdorn     |
| <i>Rosa canina</i>        | - | Hunds-Rose            |
| <i>Salix caprea</i>       | - | Sal-Weide             |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - | Schwarzer Holunder    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | - | Vogelbeere            |
| <i>Viburnum lantana</i>   | - | Wolliger Schneeball   |

## 10. Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche für das neu ausgewiesene Baurecht und den Eingriff notwendig. Diese Fläche ist zum einen auf dem Flurstück Nr. 1267 Gemarkung Rohrbach anzulegen. Die Restfläche ist von einer Ökokontofläche (Flur-Nr. 531 bzw. 531/1, Gemarkung Baidnkirch) abzubuchen und vertraglich zu regeln.



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 1.609 m<sup>2</sup>.

Die zukünftige Ausgleichsfläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt.

Auf der Ausgleichsfläche sind Teilflächen mit Großbäumen flächig zu bepflanzen. Ebenso sind Heckenpflanzungen aus Sträuchern mit Kleinbäumen vorzunehmen und ein Krautsaum zu entwickeln. So wird ein stufiger Rand des Feldgehölzes hergestellt, der die Artenvielfalt steigert und den Eingriff kompensiert. Zusätzlich sind 6 Großbäume zu pflanzen, die auch dazu dienen die Grenze der Ausgleichsfläche abzugrenzen.

Die genaue Ausgleichsplanung ist der Anlage 01 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Konzept Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1267, Gemarkung Rohrbach) zu entnehmen. Auf dieser Fläche wird ein Ausgleich von 925 m<sup>2</sup> hergestellt.

Die restliche Ausgleichsfläche wird von einer Ökokontofläche abgebucht. Der Antragsteller wird die notwendigen 684 m<sup>2</sup> beim Eigentümer erwerben.

## 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 (Sondergebiet Nr. 3) ist in naturnaher Gestaltung auszubilden. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Fahrspuren ist mittels Schotterrasen herzustellen.

## 12. Immissionsschutz

Für die Bewertung der Emissionen wurde in einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen. Folgende Bewertung wurde aus der Untersuchung vom 16.11.2020 (noise.business) übernommen:

Durch den Veranstaltungstadel einschließlich dem Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände sowie in Summe aller weiteren Gewerbeeinheiten (Gasthaus Goldener Stern) dürfen folgende Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten nicht überschritten werden:

| IO    | Adresse        | Fl.Nr. | Nutz. | IRW |    |
|-------|----------------|--------|-------|-----|----|
|       |                |        |       | ta  | na |
| IO 01 | Dorfstraße 2 a | 1187   | MD    | 60  | 45 |
| IO 02 | Weierstraße 1  | 1184   | MD    | 60  | 45 |
| IO 03 | Dorfstraße 2   | 1188   | MD    | 60  | 45 |

Legende: IO : Immissionsort  
 Fl.Nr. : Flurnummer  
 IRW : Immissionsrichtwerte der TA Lärm /12/  
 Alle Pegel in dB(A)

Mess- und Berechnungsvorschrift ist die TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift

vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.

Die Tagzeit bezieht sich auf den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Die Anlage ist nach dem Stand der Lärminderung zu errichten und zu betreiben.

Der Heizung, Lüftung bzw. Klimaanlage bzw. Kamine können einen maximalen Schallleistungspegel von je 75 dB(A) aufweisen. Insgesamt können drei Kamine bzw. Zu- und Abluftöffnungen errichtet werden.

Im Veranstaltungsstadel können täglich Veranstaltungen von 10.00 Uhr bis 02.00 Uhr stattfinden.

Die Außenfassade des geplanten Veranstaltungsstadels muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

| Bauteil                      | Aufbau         | R <sub>w</sub> in dB |
|------------------------------|----------------|----------------------|
| Fassade Veranstaltungsstadel | Holzbau        | 50                   |
| Fenster                      | doppelverglast | 35                   |
| Türen                        | Türen          | 35                   |
| Dach                         | Dach           | 40                   |

Die geplanten Fenster an der Westfassadenseite sind nicht offenbar auszuführen.

Für den Haupteingang bzw. die Eingangstüre an der Südseite ist ein in sich geschlossener Windfang (Schallschleuse) zu errichten.

Die Sichtschutzmauer an der Westseite entlang der Straße ist als Schallschutzmauer (z.B.: Gabionenwand) mit einer Höhe von 2,0 m auszuführen.

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 13. Denkmalschutz

In der Nähe des südlichen Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal **D-7-71-130-151** - "Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga, am Nordrand des Ortes beherrschend auf Berghügel gelegen: flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, tonnengewölbtem Rechteckchor, nördlicher Satteldachstuhl, im Kern wohl 2. Hälfte 13. Jh., verändert im späten 15. Jh.; mit Ausstattung."

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

**D-7-7632-0184- „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Philipp und Walburga in Rohrbach und ihres ummauerten Kirchhofs.“**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

## 14. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser und Hangwasser

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.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitlich wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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.

Parkplatz:

Für die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sollten für die Oberflächenbefestigungen und deren Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, wie z.B. Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser – und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decke. Grundsätzlich sollte der Parkplatz so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser sich nicht sammelt, sondern breitflächig versickern kann. Hierfür ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### 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.

#### Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN1986 ff) erstellt werden.

## 15. 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.

### **16. Landwirtschaftliche Belange**

Erbauer, Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die Immissionen (Geruch, Lärm und Staub) der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe unentgeltlich hinzunehmen. Ebenso sind zweitweise Lärmbelästigungen und Verkehrslärm oder weitere Lärmbeeinträchtigungen z.B. Ernteprozesse auch nach 22:00 Uhr zu dulden. Ebenso ist die Immissionsbelastungen durch die vorhandenen Tierhaltungen und die damit verbundenen Lagerungen von Gülle etc. zu dulden.

Der Weg auf Flur-Nr. 1465 muss auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr uneingeschränkt nutzbar bleiben.

### **17. Emissionen Kirche und Friedhof**

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Gebäudenutzern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Liturgische Feiern, insbesondere auch Beerdigungsfeierlichkeiten dürfen nicht gestört werden. Den Kirchen- und Friedhofsbesuchern ist die Nutzung des Parkplatzes Nord gestattet.

### **18. Zugänglichkeit der Normen**

Die in den Festsetzungen 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 11.02.2020 hat in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 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 11.02.2020 hat in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

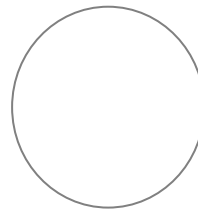
§ 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 2020 bis einschließlich \_\_. \_\_. 2020 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 2020 bis einschließlich \_\_. \_\_. 2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2020 als Satzung beschlossen.

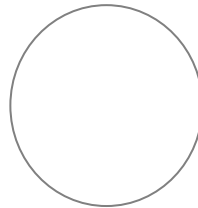
Stadt Friedberg, den \_\_. \_\_. 2020

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



Ausgefertigt  
Stadt Friedberg, den \_\_. \_\_. 2020

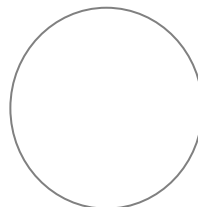
.....  
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister (Siegel)



Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am \_\_. \_\_. 2020 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 \_\_. \_\_. 2020

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



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

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, **TF 1420/2 UND TF 1471**  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



**TEIL C BEGRÜNDUNG**

**ÄNDERUNGEN IN ROT**

# INHALT

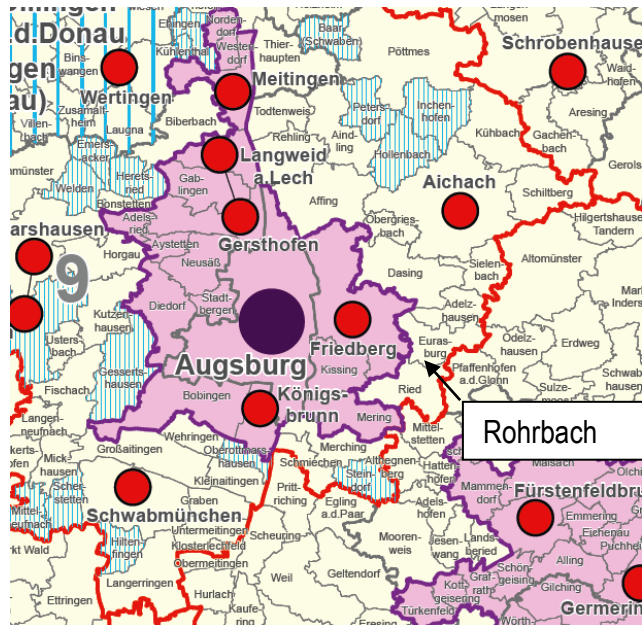
|       |                                                                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | LAGE UND BESTANDSSITUATION.....                                                                                      | 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.    | ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE.....                                                                                   | 9  |
| 3.1   | Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....                                                        | 9  |
| 3.2   | Nullvariante.....                                                                                                    | 10 |
| 4.    | STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG.....                                                                       | 10 |
| 5.    | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT.....                                                                             | 12 |
| 6.    | BEGRÜNDUNG FESTSETZUNGEN.....                                                                                        | 12 |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung.....                                                                                       | 12 |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                       | 12 |
| 6.3   | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....                                                                        | 12 |
| 6.4   | Erschließung.....                                                                                                    | 13 |
| 6.5   | Eingriff in Gelände und Grünstrukturen.....                                                                          | 13 |
| 6.6   | Naturnahe Gestaltung Gebäude.....                                                                                    | 13 |
| 6.7   | Naturnahe Gestaltung Parkplatz Nord.....                                                                             | 13 |
| 7.    | IMMISSIONSSCHUTZ.....                                                                                                | 13 |
| 8.    | NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG.....                                                          | 15 |
| 8.1   | Konfliktminimierung und Vermeidung.....                                                                              | 15 |
| 8.2   | Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang).....                                   | 16 |
| 8.2.1 | Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche).....                                                   | 16 |
| 8.2.2 | Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des<br>Ausgleichsflächenbedarfs..... | 20 |
| 8.3   | Ausgleichskonzept.....                                                                                               | 21 |
| 8.3.1 | Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenfläche.....                                                                 | 21 |
| 8.3.2 | Ziele und Herstellungsmaßnahmen.....                                                                                 | 21 |
| 8.3.3 | Pflegemaßnahmen.....                                                                                                 | 22 |
| 9.    | ANLAGEN ZUM VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.....                                                              | 22 |



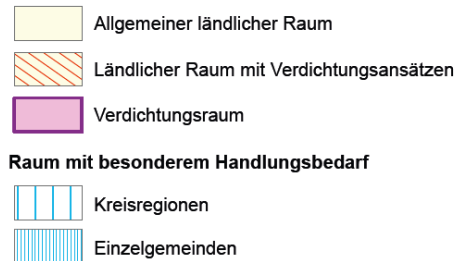
## 1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

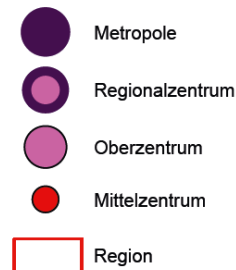
#### Landesentwicklungsprogramm Bayern



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



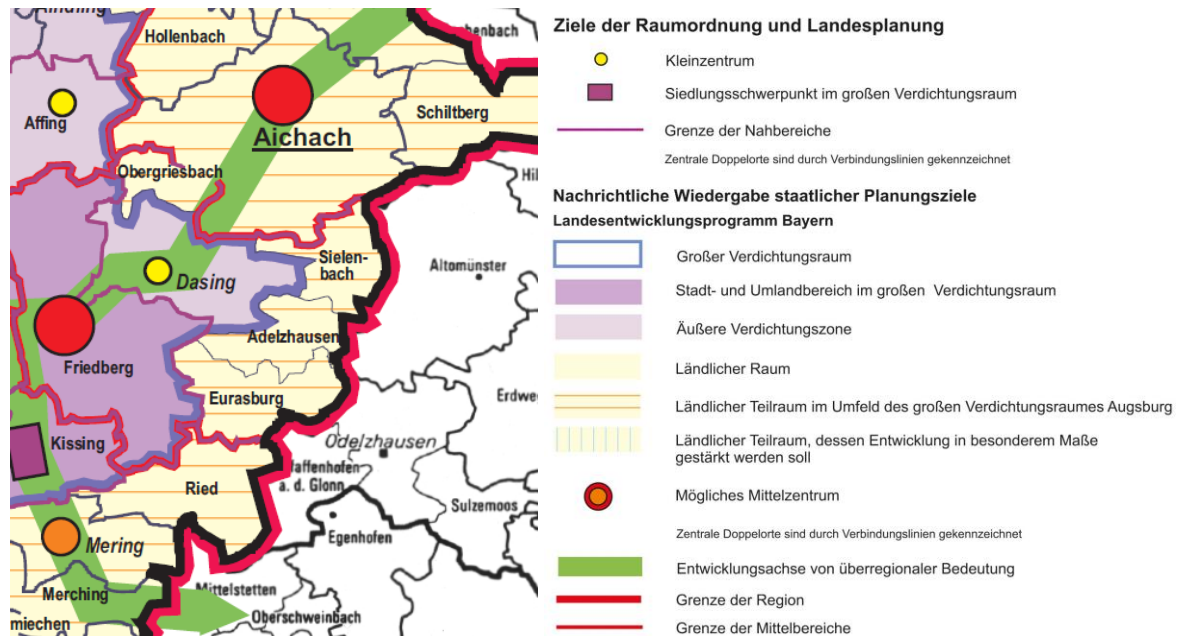
Rohrbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg und gehört zum Mittelzentrum der Stadt Friedberg. In diesem Raum besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

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 **aktuell** als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet. Die zentrale Fläche für den Veranstaltungstadel am 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 sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach“) den aktuellen Zielen angepasst **und dementsprechend als Sonderbaufläche dargestellt werden.**

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche (2 Teilbereiche) von etwas mehr als 0,3 ha.

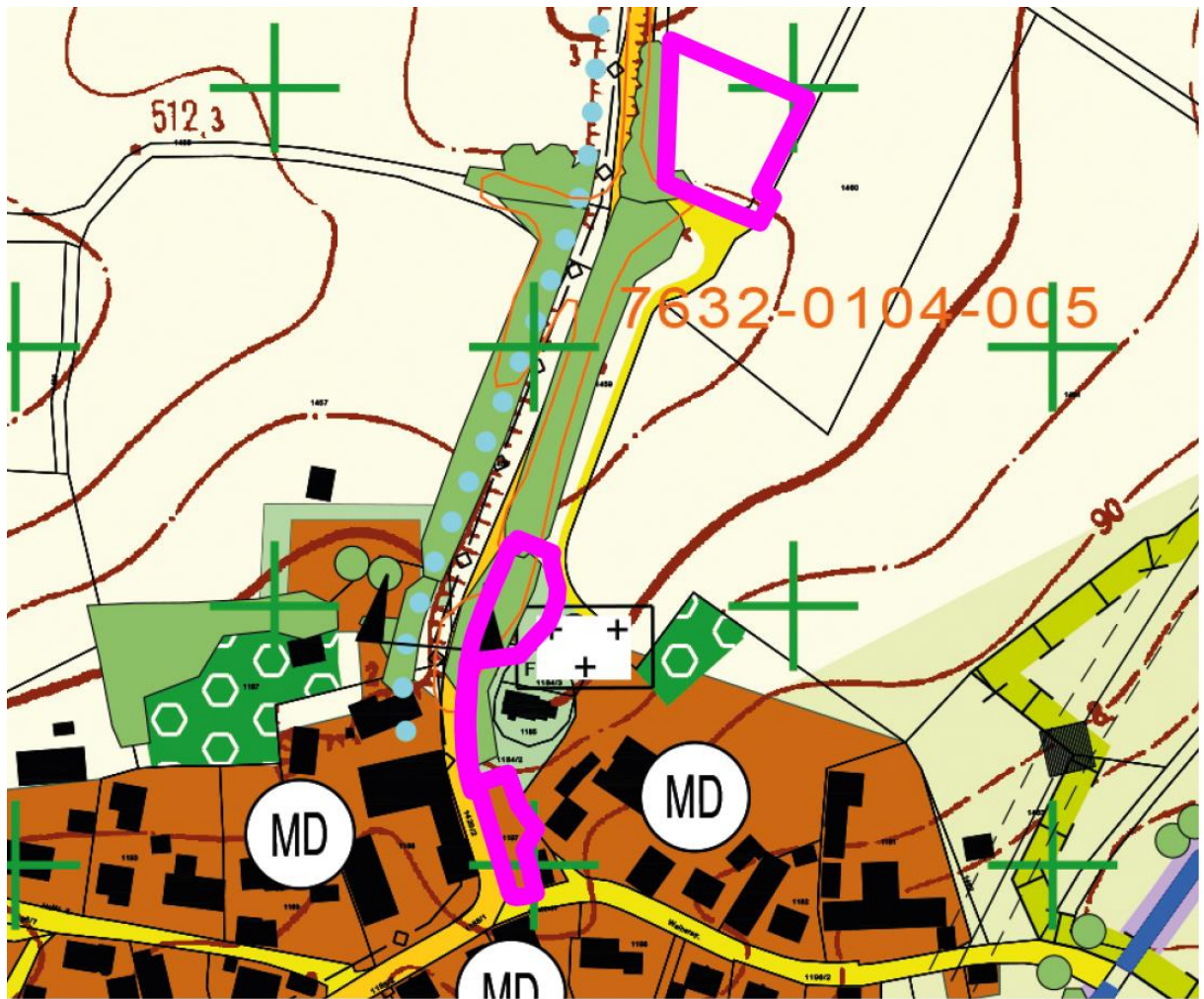


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg (OM), Geltungsbereiche in magenta.



**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.

In den ABSP Naturraumzielen unter Pkt. 25 ist der Erhalt und die Optimierung von gehölzbestockten Hohlwegen“ vorgesehen. Ebenso ist unter Pkt. 14 der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Arten mit Vorkommensschwerpunkt in Agrotopen (Ranken, Rainen und Hohlwegen) beschrieben.

Insbesondere alte totholz- und höhlenreiche Laubbäume sind hier zu erhalten, da Sie diesen bedeutsamen Arten als Habitat dienen.

Diese Ziele widersprechen den Vorgaben der Verkehrssicherungspflicht, da hier insbesondere diese Totholzstrukturen eine Gefahr darstellen und zu entfernen sind. Diese Verkehrssicherungspflicht besteht bereits jetzt für die angrenzenden Nutzungen (Friedhof, Dorf- und Kreisstraße, Bestandsgebäude).

**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 südliche Plangebiet (hier soll der Veranstaltungstadel errichtet werden) ist durch die hohe Böschung auf der Ostseite und das bestehende Feldgehölz (Biotop 7632-0104-005 „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 an der Kreisstraße**. 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.

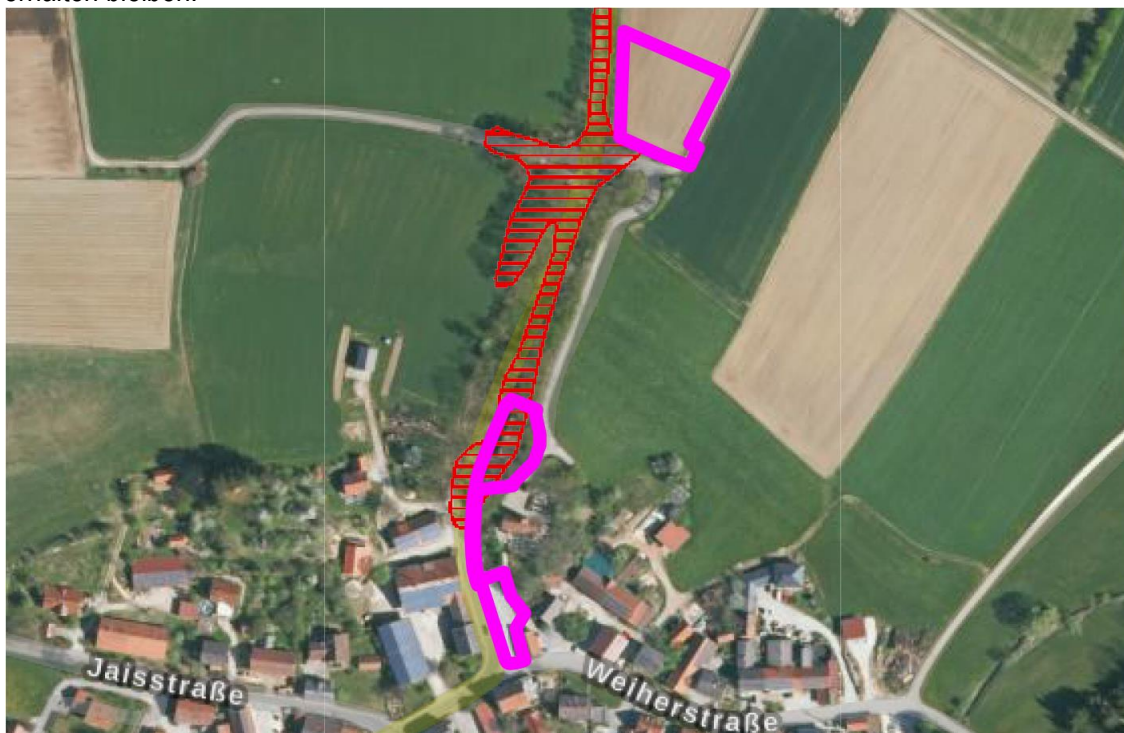


Abb. 4: Luftbild BayernAtlas (OM); Biotop rot gestrichelt, Geltungsbereiche in magenta.

### 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); Geltungsbereiche 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 Sande (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 (HQ<sub>100</sub>) 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 **Nr. 7632-0104-005** „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“. **Eine Teilfläche überschneidet eine Fläche des Ökoflächenkatasters.**

### Denkmäler

**In der Nähe des südlichen Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal **D-7-71-130-151** - "Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga, am Nordrand des Ortes beherrschend auf Berghügel gelegen: flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, tonnengewölbtem Rechteckchor, nördlicher Satteldachstuhl, im Kern wohl 2. Hälfte 13. Jh., verändert im späten 15. Jh.; mit Ausstattung."**

**In einer Teilfläche des südlichen Geltungsbereichs liegt folgendes Bodendenkmal:**

***D-7-7632-0184- „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Philipp und Walburga in Rohrbach und ihres ummauerten Kirchhofs.“***

### Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (bestehende Bebauung innerhalb des Feldgehölzes „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“; Landwirtschaftliche Nutzung im Nordosten) und Siedlungsnähe **ist nicht auszuschließen, dass geschützte Arten betroffen sind. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Anlage 03) erarbeitet.**

### Topographie und Landschaftsbild

Der Planumgriff **des Veranstaltungstadeles (Sondergebiet Nr. 1)** 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.

**Weiter südlich im Ortsbereich befindet sich der bestehende Parkplatz (Sondergebiet Nr. 2), welcher Teil des Geltungsbereichs ist.**

**Der neu geplante Parkplatz Nord (Sondergebiet Nr. 3) wird nördlich von Rohrbach auf einer landwirtschaftlichen Ackerfläche hergestellt. Aufgrund der exponierten Lage wird dieser Bereich mit einer Randeingrünung eingefasst.**

## 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 des Gebäudes ist im Umfang von 80m<sup>2</sup> fast vollständig auf bereits versiegelten Flächen 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 und Stammtischraum am Ortsrand. Durch eine sinnvolle Eingrünung am Parkplatz Nord kann die Situation, für die ohnehin nur im geringen Maß betroffenen Schutzgüter, zusätzlich verbessert werden.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayerns werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bau des geplanten Veranstaltungsstadels wird auf bereits fast vollständig versiegelter Fläche hergestellt. Der südliche Bestandsparkplatz dient weiterhin dieser Funktion. Der zusätzliche Parkplatz Nord (Sondergebiet Nr. 3) grenzt nicht direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen an. Jedoch werden hier bestehende Infrastrukturen (Zufahrt bestehende Asphaltstraße, vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt. Die Fläche wird naturnah hergestellt (siehe auch Satzung Pkt. 7.1) und keine Flächenversiegelungen vorgenommen. Somit dient diese Planung ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Areals, welches zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Waldgebiete östlich von Augsburg" liegt.

Die Lage des nördlichen Sondergebiets (Parkplatz Nord) widerspricht nicht den Zielen des LEP 3.3 Abs. 2 (Z). Im Sinne der LEP Ziele sind Parkplätze nicht als Siedlungsflächen einzustufen und dementsprechend vom Anbindegebot ausgenommen. Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben hierzu liegt vor.

## 3. PRÜFUNG ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

### 3.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden im Vorfeld geprüft und Gespräche u. A. mit Anwohnern und Nachbarn in Rohrbach geführt. Aufgrund der Gespräche und der damit verbundenen Meinungen von Anwohnern sowie der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit haben sich alle alternativen Standorte und Konzepte als nicht durchführbar herausgestellt. So wurde z.B. der Standort für den Stadel auf dem bisherigen südlichen Parkplatz aufgrund der Lärmbelastung für Anwohner ausgeschlossen. Ebenfalls konnten landwirtschaftliche Flächen nördlich des Friedhofs nicht erworben werden.

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 nahezu vollständig versiegelten Fläche erstellt. Dennoch hat das geplante Sondergebiet (Stadel) einen gewissen Abstand, was lärmtechnisch ein Vorteil ist.

Durch den nördlich geplanten Parkplatz, der für den Veranstaltungsstadel genutzt wird, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach stark verbessert. Es steht nun der Bestandsparkplatz und zukünftig ein im näheren Umfeld des Gasthauses neuer Parkplatz mit 13 weiteren Stellplätzen für das Gäste des Gasthauses zur Verfügung. Damit wird auch die Situation im Straßenverkehr deutlich verbessert, da das Parken am Straßenrand reduziert bzw. ausgeschlossen wird.

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

### 3.2 Nullvariante

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.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Der nördliche Geltungsbereich wird östlich durch den bestehenden Feldweg (bestehende Asphaltstraße) und die Zufahrt von der Dorfstraße erschlossen. Das Gebiet befindet sich am Ortsrand, wodurch die mögliche Beeinträchtigung der Bewohner minimiert wird.



Abb. 6: nördlicher Geltungsbereich, Ausschnitt B-Plan Entwurf (OM), Legende siehe Abbildung 7

Auf dem südlichen Bereich wird der Veranstaltungstadel errichtet, da auf diesem Grundstück bereits ein Bestandsgebäude vorhanden ist und eine neue Versiegelung so nur in geringem Umfang erforderlich wird. Die Erschließung erfolgt über den östlichen Fußweg (bestehende Asphaltstraße) und eine Treppe zur Dachterrasse. Die Räume des Veranstaltungstadels werden ebenfalls über Treppen von der Dachterrasse ins Erdgeschoss erreicht. Lediglich der barrierefreie Zugang erfolgt über den entlang



der Dorfstraße neu hergestellten Fußweg. Dieser wird in einer Breite von 1,5m realisiert, um den Eingriff in das bestehende Feldgehölz und den Hang so gering wie möglich zu halten. Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume (Wurzelschutzmaßnahmen) und Böschung (Stützelemente zur Hangsicherung falls erforderlich) werden mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt.

Der Außenbereich im Erdgeschoss des Neubaus wird durch eine 2,0m hohe Schallschutzmauer sowie Zaun-/Türelemente vom Gehweg und der Kreisstraße/Dorfstraße abgegrenzt. Lediglich kurzzeitig ist hier der barrierefreie Zugang ermöglicht; ansonsten handelt es sich bei dem Außenbereich des Stadels um einen abgeschlossenen Vorbereich ohne Zugang zu Gehweg und Straße. Aufgrund ausschließlich geschlossener Gesellschaften kann der Eigentümer dies gewährleisten.

Auf dem nördlichen Parkplatz wird auch Kirchen- und Friedhofsbesuchern das Parken ermöglicht. Die Stellplätze bleiben in Privatbesitz und werden nicht öffentlich gewidmet.

Der südliche Parkplatz dient im Gesamtkonzept somit der Anbindung des barrierefreien Zugangs und dem Nachweis der notwendigen Stellplätze.

Aktuell befindet sich das Bauvorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt. Diese soll nach Norden bis zur Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 1186 versetzt werden. Eine erste Vorabstimmung durch die Stadt Friedberg mit der Regierung von Schwaben war positiv, d.h. die Ortsdurchfahrt kann versetzt werden. Ein entsprechendes Verfahren wird von der Stadt Friedberg eingeleitet.

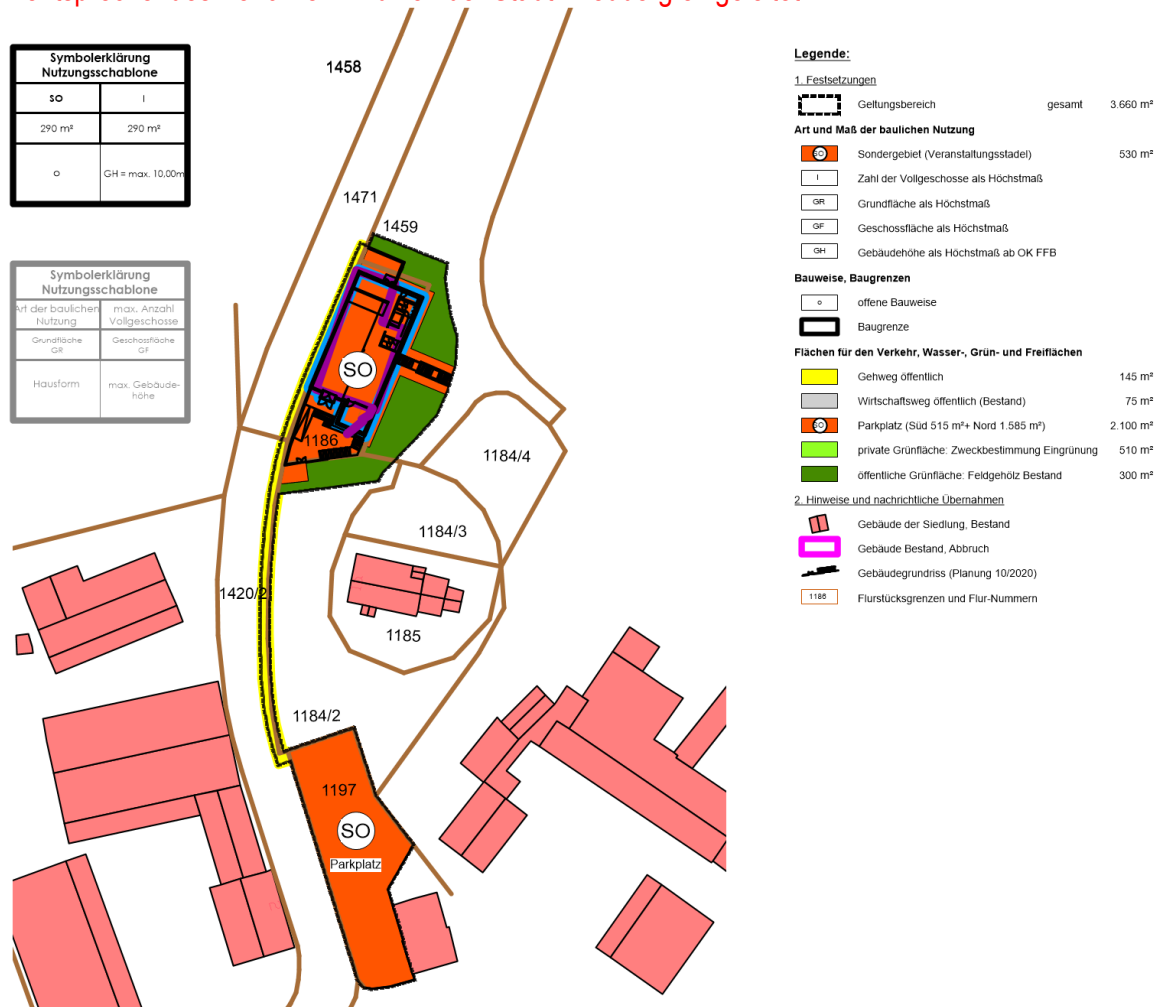


Abb. 7: südlicher Geltungsbereich, Ausschnitt B-Plan Entwurf (OM)

## 5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Das geplante Veranstaltungsstadel liegt eingebettet im Feldgehölz (Biotop Nr. 7632-0104-005 „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach“) entlang der Kreisstraße. Zielsetzung ist es dieses Biotop weitestgehend zu erhalten. Das bestehende Feldgehölz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und langfristig erhalten. Ebenso wird der Arbeitsraum im Gebäudeumfeld nach Ende der Baumaßnahme dieser Grünfläche langfristig zurückgegeben.

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 und Heckenstrukturen vorgesehen, die somit die notwendige Eingrünung darstellen. Der südliche Parkplatz wird wie im Bestand erhalten.

Die zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche wird auf Flur-Stück Nr. 1297, Gemarkung Rohrbach und über Flächen des Ökokontos hergestellt.

## 6. BEGRÜNDUNG FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die beiden Geltungsbereiche (Nord und Süd) ist entsprechend der zukünftigen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstadel mit Stellplätzen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert: Sondergebiet Nr. 1 mit Zweckbestimmung Veranstaltungsstadel, Sondergebiet Nr. 2 (südlicher Bestandsparkplatz) mit Zweckbestimmung Parkplatz und Sondergebiet Nr. 3 (nördlicher Parkplatz) mit Zweckbestimmung Parkplatz. Diese Nutzungen sind mit den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abgedeckt.

Es liegt ein Konzept für die zukünftige Nutzung der drei Sondergebietsflächen des Antragstellers vor (Betriebsbeschreibung). Diese Festsetzungen werden in einem Durchführungsvertrag dargestellt.

Auf der Fläche des Sondergebiets Nr. 1 befindet sich aktuell ein Bestandsgebäude (Lagerhalle), welches für Veranstaltungen (Stammtisch 1x wöchentlich) genutzt wird. Auf diesem Grundstück wird ein Veranstaltungsstadel (auf bisherigem Standort des Bestandsgebäudes) errichtet, der maximal zweimal wöchentlich einer Veranstaltung (z.B. Tagungen, Präsentationen, geschäftliche oder private Feiern) mit bis zu 100 Personen dient. Die Erschließung ist vom neuen Parkplatz Nord (naturnahe Ausbildung, Herstellung von 60 Stellplätzen) über die östlich vorhandene Asphaltstraße zur Zugangstreppe angeordnet, die auf die Dachterrasse führt. Der südlich gelegene Bestandsparkplatz dient lediglich als Nachweis für die Parkplätze des Veranstaltungsstadels. Auch weiterhin werden diese Parkplätze für Gäste des örtlichen Gasthauses genutzt.

### 6.2 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).

### 6.3 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.

#### 6.4 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.

#### 6.5 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 **nötig und zulässig. Eine genauere Prüfung wurde in der Anlage 03 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ und der Anlage 05 Baumkontrolle vorgenommen.**

#### 6.6 Naturnahe Gestaltung Gebäude

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.

#### 6.7 Naturnahe Gestaltung Parkplatz Nord

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 starke Randeingrünung des Parkplatzes wertet den Ortsrand auf und vermindert die Leuchtwirkung der PKW-Scheinwerfer bei Dunkelheit. Die Auswirkungen auf die freie Landschaft im Umfeld werden so reduziert.**

### 7. IMMISSIONSSCHUTZ

**Für die Bewertung der Emissionen wurde in einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen. Folgende Bewertung wurde aus der Untersuchung vom 16.11.2020 (noise.business) übernommen:**

**Bewertung der Spitzenpegellärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durch den Veranstaltungsstadel:**

Um die Vollzugsfähigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu gewährleisten ist gemäß der TA Lärm eine Bewertung des Spitzenpegelkriteriums durch die geplanten sowie bestehenden PKW-Parkplätze vorzunehmen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Spitzenpegel der PKW-Parkplätze beider Varianten außerhalb des Plangebietes die Spitzen-Beurteilungspegel der TA Lärm tagsüber eingehalten sowie nachts um bis zu 3 dB(A) am Gebäude des Grundstückes Fl.Nr. 1184 (Immissionsort IO 02) überschritten werden. Am Gebäude des Grundstückes Fl.Nr. 1188 (Immissionsort IO 03) werden die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1184 ist derzeit unbewohnt.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden drei Flächen mit der Gebietseinstufung „Sondergebiet“ ausgewiesen. Die Fläche SO Nr. 3 „Parkplatz Nord“ soll als Parkplatfläche für die zukünftigen Gäste des geplanten Veranstaltungstadels, der auf der geplanten Fläche SO

Nr. 1 „Veranstaltungstadel“ des Grundstückes mit der Flurnummer 1186 geplant ist, genutzt werden. Die Fläche SO Nr. 2 „Parkplatz Süd“ wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1197 festgesetzt. Diese Fläche wird derzeit und auch zukünftig als Parkplatz für das bestehende Gasthaus Goldener Stern genutzt.

Gemäß der TA Lärm sind die Gesamtlärmimmissionen durch das bestehende Gasthaus Goldener Stern sowie durch den geplanten Veranstaltungstadel an den schützenswerten Nutzungen zu betrachten.

Diese Vorgehensweise ist auch beim Nachweis der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums zu erbringen. Durch den geplanten Veranstaltungstadel ändert sich das zukünftige Nutzungsverhalten beim bestehenden PKW-Parkplatz auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1197 (SO Nr. 2 „Parkplatz Süd“) nicht, da dieser weiterhin für die Gäste des Gasthauses Goldener Stern vorgesehen ist.

Es ist sogar davon auszugehen, dass der bestehende Parkplatz zukünftig entlastet wird, da mit Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zusätzlicher Parkplatz auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1198 geplant ist.

Bei einer öffentlichen Widmung des bestehenden Parkplatzes würde die Beurteilung der Lärmimmissionen nach der 16. BImSchV erfolgen. Die 16. BImSchV kennt keine Betrachtung des Spitzenpegels. Dementsprechend würde der Parkplatz bei dieser Betrachtungsweise Immissionsschutzrechtlich kein Problem darstellen. Die erforderliche Betrachtung des Spitzenpegel-Kriteriums ist der TA Lärm geschuldet.

Durch das Spitzenpegel-Kriterium werden die Spitzenpegel-Immissionsrichtwerte um 3 dB(A) überschritten. Der mögliche Abwägungsspielraum für Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) ist demnach für die Stadt Friedberg gegeben. Zudem stellen auftretende Spitzenpegel durch einen PKW-Parkplatz keine Gesundheitsgefahr dar, da diese in der Regel nur kurzzeitig auftreten.

Durch den geplanten Veranstaltungstadel auf der Sondergebietsfläche Nr. 1 treten keine Überschreitungen der Spitzenpegel-Immissionsrichtwerte auf.

Somit ist mit keinen zusätzlichen Lärmimmissionen durch Spitzenpegel an den schützenswerten Nutzungen durch den bestehenden PKW-Parkplatz sowie durch das Plangebiet zu rechnen. Daher werden

die Lärmimmissionen durch die bisher sowie zukünftig auftretenden Spitzenpegel auf dem bestehenden PKW-Parkplatz als zumutbar angesehen.

Es ist eine Lärmschutzwand östlich der Dorfstraße und südlich des Veranstaltungsstadels mit einer Höhe von 2 m über OK Gelände sowie einer Gesamtlänge von 14 m vorgesehen.

## 8. 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.

### 8.1 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<br>+ Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen)<br>+ Ergänzung der Eingrünung in Teilbereichen durch Neupflanzung von Gehölzen |
| Boden                 | Abtrag und Bodenversiegelung | + Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung<br>+ Verbesserung des Bodenschutzes durch dauerhafte Begrünung (Randeingrünung)                                                                                                                                                 |

| Schutzgut       | Projektwirkung      | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme                                                                                                                                                                  |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |

## 8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang) (Leitfaden: Matrix Abb. 7)

### 8.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

#### Flächenbilanz



Abb. 8: nördlicher Geltungsbereich, Ausschnitt B-Plan Entwurf (OM), Legende siehe Abbildung 7

Nördlicher Planungsbereich (**Sondergebiet Nr. 3**)

Bestehende Ackerfläche auf Flur-Nr. 1469

2.095 m<sup>2</sup>

Bestehender Schotterweg auf Flur-Nr. 1465

75 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Parkplatz:

2.170 m<sup>2</sup>



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich Nord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2.170 m<sup>2</sup></b>                                                                                              |
| <b>Nicht ausgleichspflichtige Fläche</b><br>(im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Grünfläche: Eingrünung Parkplatz</li> <li>• Bestehende Versiegelung Wirtschaftsweg</li> </ul> | <b>585 m<sup>2</sup></b><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><b>510 m<sup>2</sup></b><br><b>75 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Ausgleichspflichtige Fläche:<br/>Geltungsbereich Nord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>= 1.585 m<sup>2</sup></b>                                                                                            |

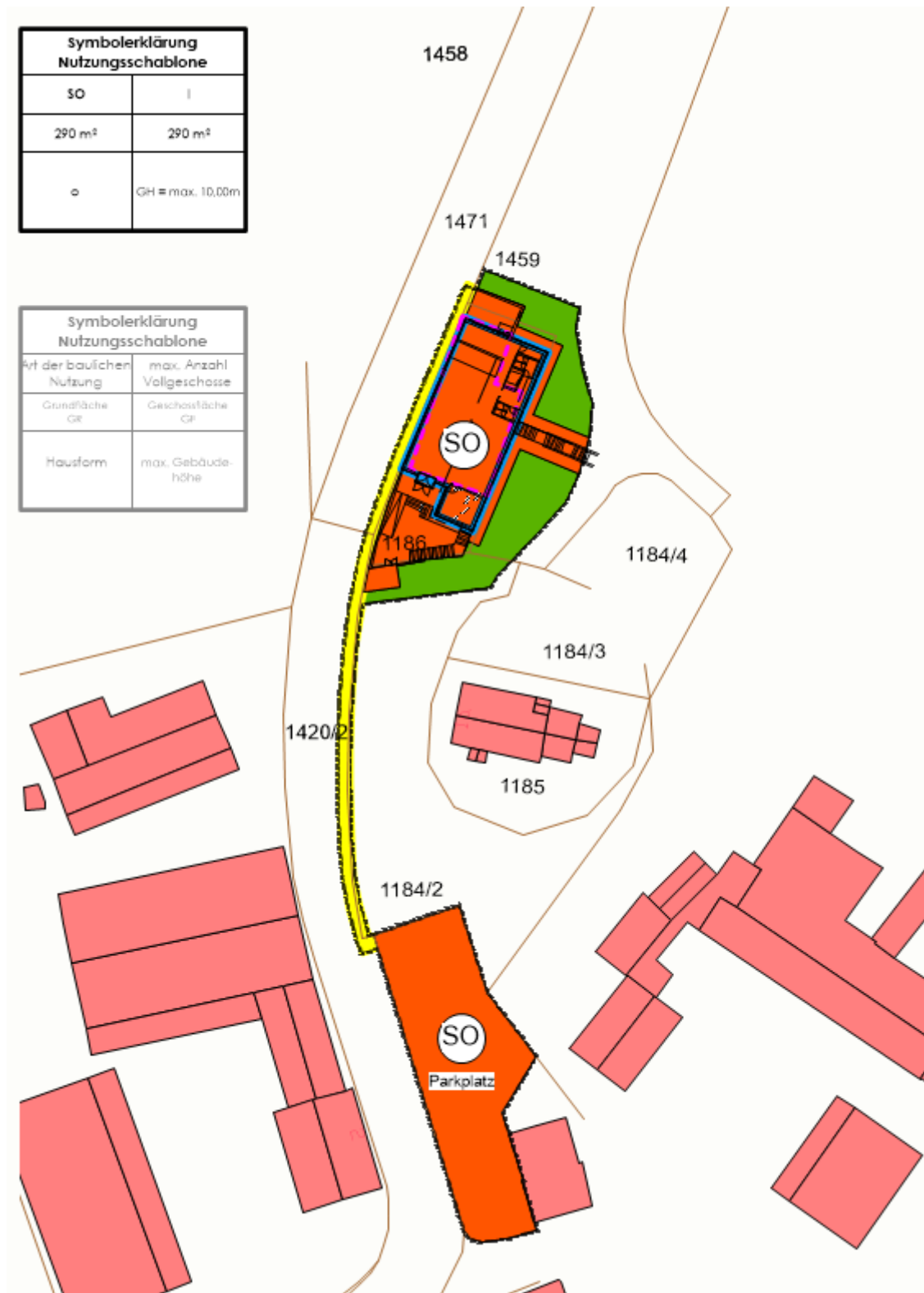
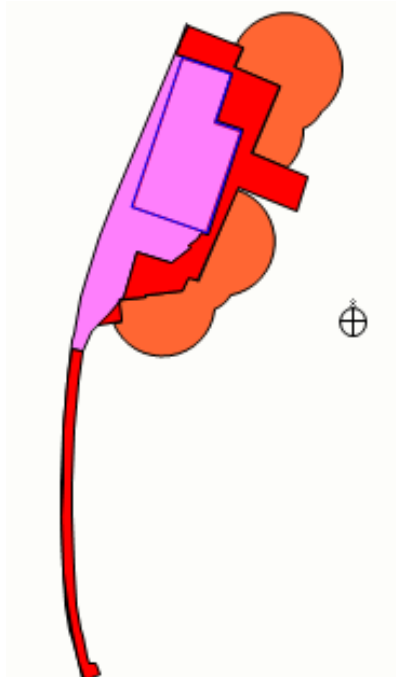


Abb. 9: südlicher Geltungsbereich, Ausschnitt B-Plan Entwurf (OM)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich Süd</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>1.485 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                |
| <b>Nicht ausgleichspflichtige Fläche</b><br>(im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude Stadel</li> <li>Bestehende Versiegelung Gebäudeumfeld</li> <li>Öffentliche Grünfläche (Bestands-Feldgehölz)</li> <li>Bestehender Parkplatz Süd</li> </ul> | <b>1215 m<sup>2</sup></b><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>210 m <sup>2</sup><br>190 m <sup>2</sup><br>300 m <sup>2</sup><br>515 m <sup>2</sup> |
| <b>Ausgleichspflichtige Fläche durch Neuversiegelung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>= 270 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                |
| <b>Weiterer Ausgleichsbedarf für Verlust Baumhabitate:</b><br><br>Auf Flur-Nr. 1186 und 1459 werden sechs Bäume gefällt. Für den Verlust dieser Baumhabitate wurde der Kronenbereich außerhalb der bereits für den Eingriff berücksichtigten Neuversiegelung ermittelt. <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust Baumhabitat (z.B. Baumkrone)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>380 m<sup>2</sup></b><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>380 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Ausgleichspflichtige Gesamtfläche für Eingriff im Bereich Neubau Veranstaltungsstadel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 270 + 380 m <sup>2</sup><br><b>= 650 m<sup>2</sup></b>                                                                                                    |



### Bilanzierung Versiegelung

|                                                    |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Versiegelung Bestand                               | 400 m <sup>2</sup> (magenta) |
| (davon Bestandsgebäude 210 m <sup>2</sup> (blau))  |                              |
| Versiegelung Planung                               | 670 m <sup>2</sup>           |
| (Gesamtumgriff SO Veranstaltungsstadel und Gehweg) |                              |

**Neuversiegelung ca. 270 m<sup>2</sup> (rot)**

### Wegfall Baumhabitat:

Durch Fällung von 6 Bäumen entsteht zusätzlich zur Neuversiegelung ein Verlust von **ca. 380 m<sup>2</sup>** Baumhabitatsfläche (z.B. Baumkrone, orange)

Gesamteingriff im Bereich des Stadelneubaus:

**270 m<sup>2</sup> + 380 m<sup>2</sup> = 650 m<sup>2</sup>**

## 8.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

### Bewertung des Ausgangszustandes laut Leitfaden

Geltungsbereich Nord (neuer Parkplatz, **Sondergebiet Nr. 3**):

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

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, **Sondergebiet Nr. 1**):

| Schutzgut             | Beschreibung                                                                                                                           | Bewertung                               |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arten und Lebensräume | Teilversiegelte Fläche bzw. Biotop Feldgehölz (Hohlweg)                                                                                | II unten /<br><b>II oben</b>            |
| Boden                 | Teilversiegelter Boden bzw. „Fast ausschließlich Braunerde“                                                                            | II unten                                |
| Wasser                | keine Oberflächengewässer                                                                                                              | II unten /<br><b>II oben</b>            |
| Klima und Luft        | Teilversiegelte Fläche bzw. Biotop Feldgehölz, bestehende kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen bleiben wie im Bestand erhalten | II unten /<br><b>II oben</b>            |
| Landschaftsbild       | Feldgehölz entlang Dorfstraße bleibt weitgehend wie im Bestand erhalten                                                                | II unten                                |
|                       | → <u>Kompensationsfaktor</u><br>→ <u>Erhöhung aufgrund Biotop und Ökokataster</u>                                                      | <b>(0,8-1,0)</b><br>⇒ <b>Faktor 1,5</b> |

Für die ermittelte Bestandssituation ist gemäß Leitfaden ein Höchstwert von (1,0) anzusetzen.

Aufgrund des Biotopcharakters des Hohlwegs und des Eingriffs in eine bestehende Ökokatasterfläche wird der Ausgleichsfaktor erhöht. So ergibt sich ein Kompensationsfaktor von **1,5**.

### 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**:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung, <b>Sondergebiet Nr. 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                |
| <b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ $\geq 0,35$ )<br><b>Berücksichtigung Biotopcharakter Hohlweg und Bestandsalter</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>Faktor 1,5</b>                                                                              |
| <p>➔ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b><br/>Es wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angenommen. (s.oben)</p> <p><b>Kompensationsumfang Fl.Nr. 1186 &amp; 1459</b><br/>(im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingriffsfläche „Veranstaltungsstadel“</li> <li>Kompensationsfaktor</li> </ul> | <p><b>Feld AII 0,8-1,0</b></p> <p>650 m<sup>2</sup><br/>x 1,5<br/><b>975 m<sup>2</sup></b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung, <b>Sondergebiet Nr. 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |
| <b>Typ B</b> niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ $< 0,35$ )                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Faktor 0,4</b>                                                                               |
| <p>➔ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b><br/>Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. (s.oben)</p> <p><b>Kompensationsumfang Fl.Nr. 1469</b><br/>(im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingriffsfläche „Parkplatz Nord“</li> <li>Kompensationsfaktor</li> </ul> | <p><b>Feld AI 0,3-0,6</b></p> <p>1.585 m<sup>2</sup><br/>x 0,4<br/><b>634 m<sup>2</sup></b></p> |
| <b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf für Sondergebiet Nr. 1 + 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>975 + 634 =</b>                                                                              |
| <b>Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>= 1.609 m<sup>2</sup></b>                                                                    |

### 8.3 Ausgleichskonzept

(Leitfaden: Teil C, Liste 3a)

#### 8.3.1 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Die nachzuweisende Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 1267 erbracht. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 3.320 m<sup>2</sup>. Hier ist derzeit eine mäßig intensive Grünland-Nutzung vorherrschend. Als Ausgleich wird ein Feldgehölz durch flächige Pflanzung sowie ein stufiger Hecken- und Krautsaum angelegt. Es werden Gehölzstrukturen (Großbäume / Hecken) und Säume entsprechend der Satzung angelegt und entwickelt.

Die Ausgleichsmaßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Gehölzbestand auf diesem Flurstück dar. Es wird eine Ausgleichsfläche von 925 auf Flur-Nr. 1267, Gemarkung Rohrbach hergestellt. Die notwendig Restfläche von 684 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto auf Flur-Nr. 531 bzw. 531/1, Gemarkung Baidlkirch abgebucht.

**8.3.2 Ziele und Herstellungsmaßnahmen**

|                                  |                                                                        |                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1267 | Ausgleich für Eingriff auf Flur-Nr. 1186 & 1459 (Veranstaltungsstadel) | Anlage von Gehölzpflanzungen (Großbäume, Hecken, Säumen) als teils flächige Gehölzbepflanzung.                                     |
| Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1267 | Ausgleich für Eingriff auf Flur-Nr. 1469 (Parkplatz Nord)              | Anlage von Gehölzpflanzungen (Hecken), Anlage eines stufigen Randes am Feldgehölz durch Oberbodenabtrag und Etablierung Krautsaum. |

**8.3.3 Pflegemaßnahmen**

Die Pflegemaßnahmen werden detailliert in der Anlage 01 Konzept Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1267 beschrieben.

**9. Anlagen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1:**

Den Unterlagen des Bebauungsplans werden folgende Anlagen beigelegt:

|               |                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------|
| Anlage 01     | Konzept Ausgleichsfläche                                       |
| Anlage VEP 01 | Hochbauplanung                                                 |
| Anlage VEP 02 | Grundriss EG mit Möblierung                                    |
| Anlage VEP 03 | Betriebskonzept                                                |
| Anlage VEP 04 | Parkplatz Nord                                                 |
| Anlage VEP 05 | Bestansparkplatz Süd                                           |
| Anlage 02     | schalltechnische Untersuchung noise.business, 16.11.2020       |
| Anlage 03     | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung                          |
| Anlage 04     | Kurzbericht Artenschutz- Rück- und Neubau Veranstaltungsstadel |
| Anlage 05     | Fachliche Stellungnahme Baumkontrolle Baumbestand Baumfällung  |



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

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, **TF 1420/2 UND TF 1471**  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



**TEIL D UMWELTBERICHT**

**Änderungen in ROT**

**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**

**Fassung vom**

**11.02.2020**  
**24.11.2020**

**INHALT**

|            |                                                                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>   | <b>EINLEITUNG</b>                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>1.</b>  | <b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>INHALT UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN B-PLANS (KURZDARSTELLUNG)</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLÄNE</b>                                                                               | <b>5</b>  |
| <b>B</b>   | <b>BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE</b>                                                                     | <b>8</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS DER ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN FLÄCHEN</b>               | <b>8</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Schutzgut Mensch - Erholung</b>                                                                       | <b>8</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Schutzgut Mensch - Lärm</b>                                                                           | <b>8</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)</b>                                                    | <b>9</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>Schutzgut Boden</b>                                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>2.5</b> | <b>Schutzgut Wasser</b>                                                                                  | <b>10</b> |
| <b>2.6</b> | <b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b>                                                                   | <b>11</b> |
| <b>2.7</b> | <b>Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild</b>                                                            | <b>11</b> |
| <b>2.8</b> | <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                                                          | <b>11</b> |
| <b>2.9</b> | <b>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern</b>                                           | <b>12</b> |
| <b>3.</b>  | <b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                      | <b>13</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Schutzgut Mensch - Erholung</b>                                                                       | <b>13</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Schutzgut Mensch - Lärm</b>                                                                           | <b>13</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)</b>                                                    | <b>13</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Schutzgut Boden</b>                                                                                   | <b>13</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Schutzgut Wasser</b>                                                                                  | <b>13</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b>                                                                   | <b>14</b> |
| <b>3.7</b> | <b>Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild</b>                                                            | <b>14</b> |
| <b>3.8</b> | <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                                                          | <b>14</b> |
| <b>4.</b>  | <b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG</b> | <b>14</b> |
| <b>C</b>   | <b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH</b>                                                 | <b>16</b> |
| <b>5.</b>  | <b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS</b>                                            | <b>16</b> |

|            |                                                                                                                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b>  | <b>ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN</b>                                                                                       | <b>16</b> |
| <b>7.</b>  | <b>AUSGLEICHSMAßNAHMEN</b>                                                                                                                               | <b>17</b> |
| <b>D</b>   | <b>ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING</b>                                                                                                                | <b>18</b> |
| <b>8.</b>  | <b>ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>                                                                                          | <b>18</b> |
| <b>9.</b>  | <b>BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE (PRÜFMETHODEN)</b>                                                                              | <b>18</b> |
| <b>9.1</b> | <b>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</b>                                                                                                              | <b>18</b> |
| <b>9.2</b> | <b>Angewandte Untersuchungsmethoden</b>                                                                                                                  | <b>18</b> |
| <b>9.3</b> | <b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen</b>                                                            | <b>19</b> |
| <b>10.</b> | <b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)</b> | <b>19</b> |
| <b>E</b>   | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                                                           | <b>19</b> |
| <b>11.</b> | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                                                           | <b>19</b> |
| <b>12.</b> | <b>LITERATUR UND QUELLEN</b>                                                                                                                             | <b>21</b> |

## 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 Veranstaltungsstadels 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 **zwei** 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) Geltungsbereiche in magenta.

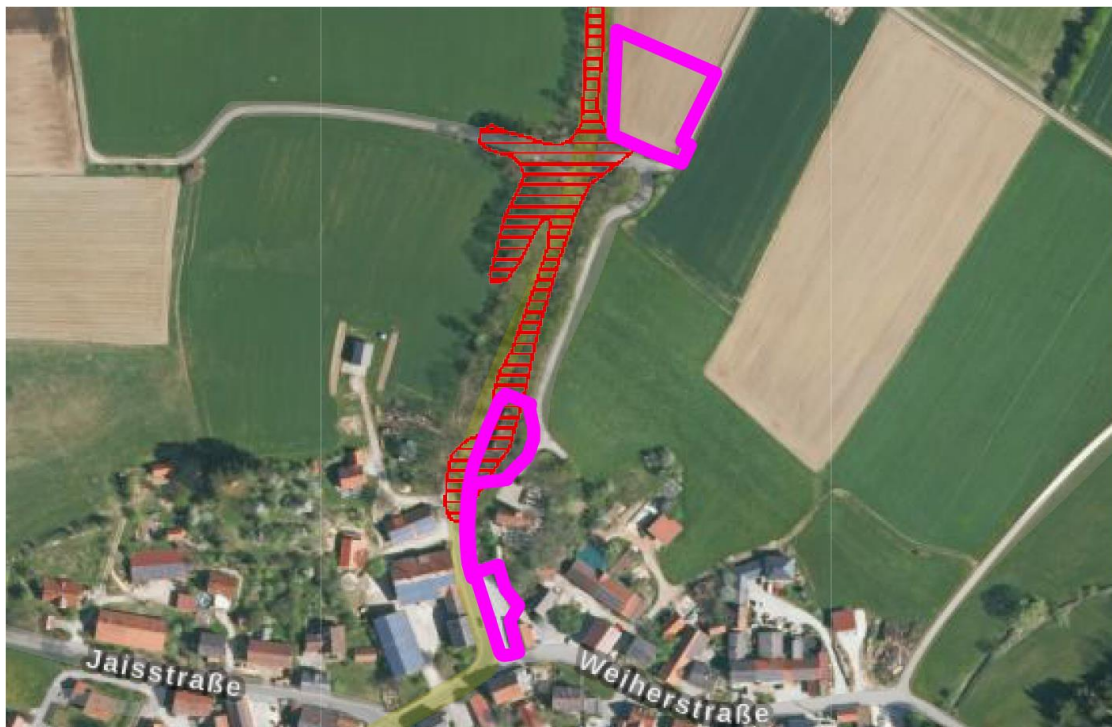
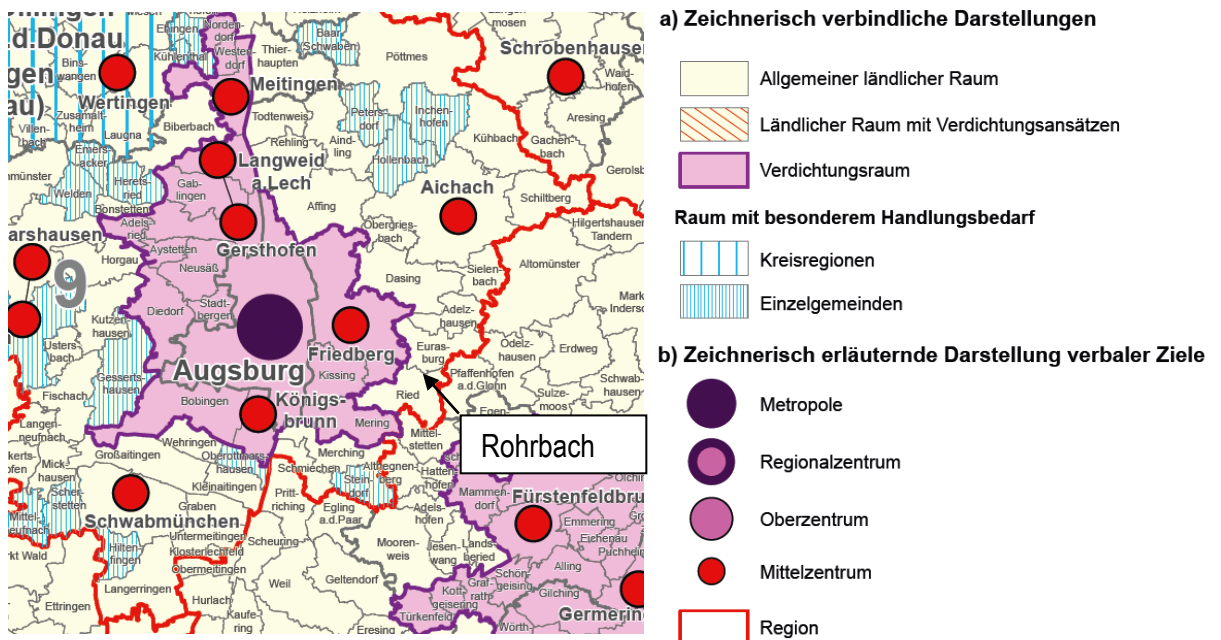


Abb. 2: Luftbild (OM, Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 11/2020) Geltungsbereiche in magenta.

## 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 Veranstaltungstadels 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.

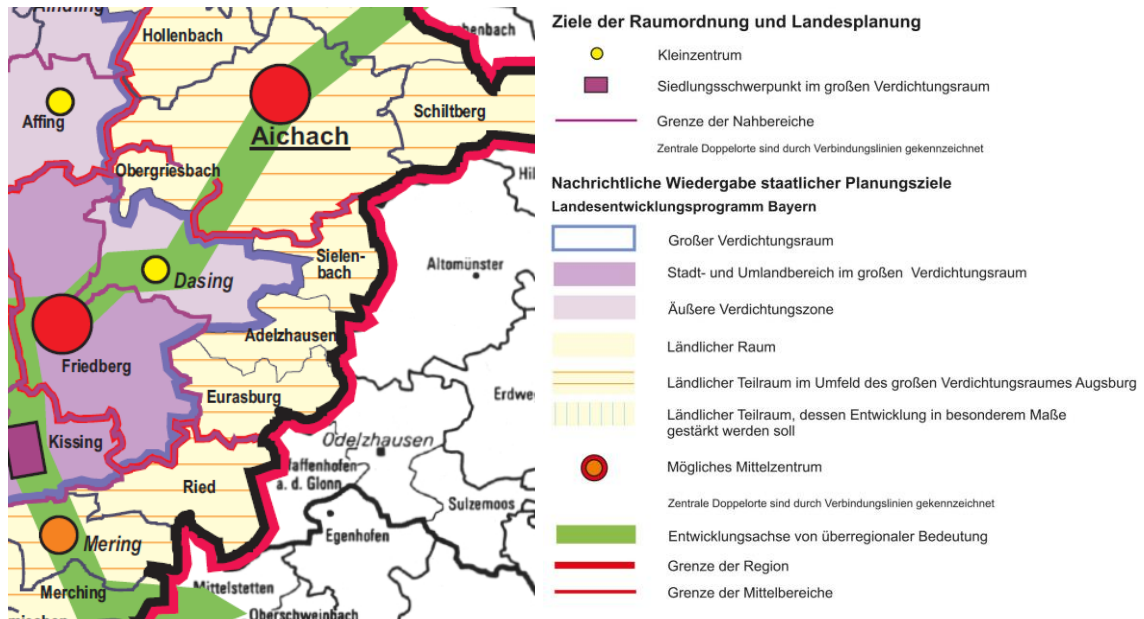


Abb. 3: Karte Raumstruktur o. M. (Regionalplan Augsburg 2006)

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 **aktuell** um ein im Dorfgebiet liegenden Parkplatz. Hier wird ein Sondergebiet (Nr. 2) festgelegt. Im nördlichen Teilstück des Geltungsbereichs (bisher Grünfläche) wird das Sondergebiet Nr. 1 Veranstaltungstadel festgesetzt. Der zweite Geltungsbereich am nördlichen Rand von Rohrbach ist bisher Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet. Hier wird das dritte Sondergebiet (Nr. 3) für einen naturnahen Parkplatz festgesetzt.

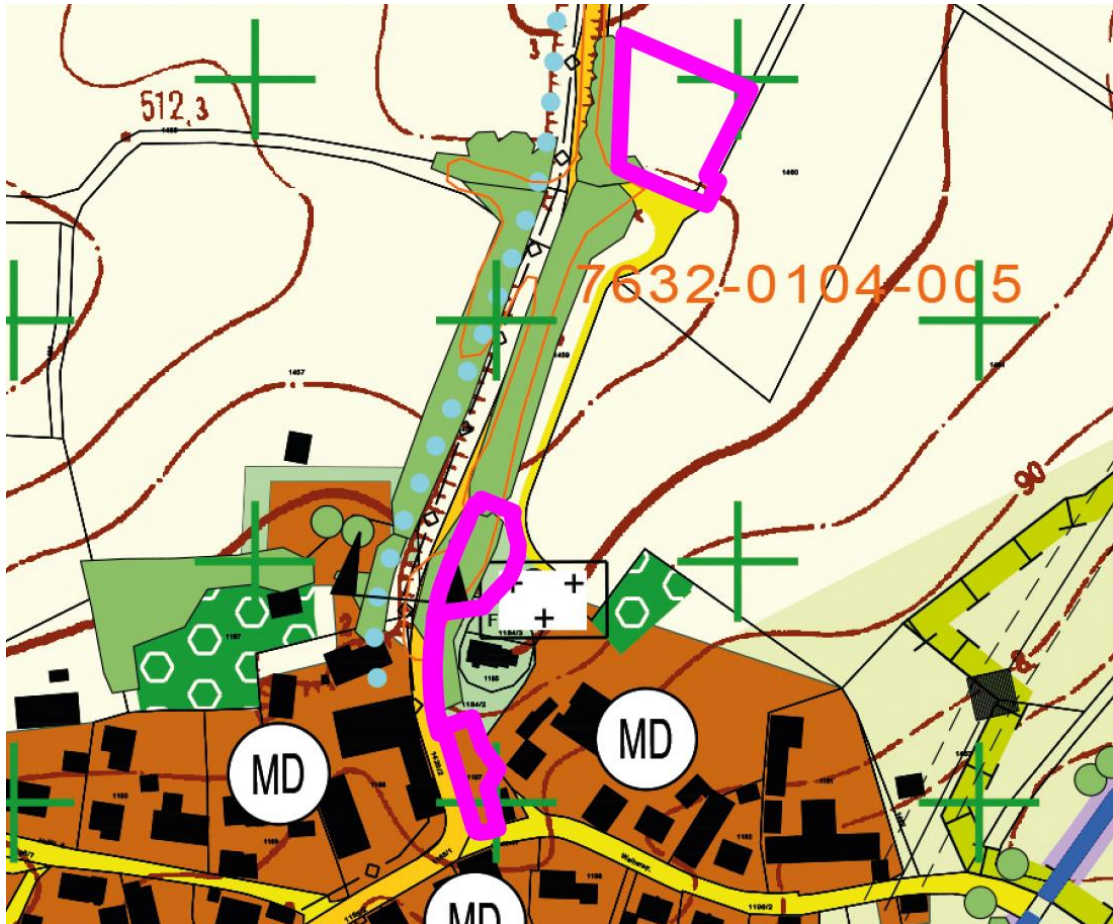


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Friedberg (OM) Änderungsbereiche in magenta.

### 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 (**Asphaltstraße**). Im Dorfgebiet gelten laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 und nachts 45 dB.

Es ist mit keinen zusätzlichen Lärmimmissionen durch Spitzenpegel an den schützenswerten Nutzungen durch den bestehenden PKW-Parkplatz sowie durch das Plangebiet zu rechnen. Daher werden die Lärmimmissionen durch die bisher sowie zukünftig auftretenden Spitzenpegel auf dem bestehenden PKW-Parkplatz als zumutbar angesehen. (siehe schalltechnische Untersuchung vom 16.11.2020, noise.business).

## 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 **Nr. 7632-0104-005** „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich von Rohrbach“ (siehe auch Abbildung 2). **Eine Teilfläche überschneidet eine Fläche des Ökoflächenkatasters.**

### Bewertung

In das bestehende Feldgehölz (Heckenstrukturen und Hohlweg) wird durch die geplante Maßnahme lediglich in einem kleinen Teilbereich (Treppe) eingegriffen. Dieser **Hohlweg** 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 **nötig und** zulässig.

**Eine genauere Prüfung wurde in der Anlage 03 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ und der Anlage 05 Baumkontrolle vorgenommen.**

## 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 Fläche. 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 (HQ<sub>100</sub>) 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 **und die Beeinträchtigung durch das PKW-Scheinwerferlicht zu minimieren.**

## 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Beschreibung

**In der Nähe des südlichen Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-7-71-130-151 - "Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga, am Nordrand des Ortes beherrschend auf Berghügel gelegen: flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, tonnengewölbtem**

*Rechteckchor, nördlicher Satteldachturn, im Kern wohl 2. Hälfte 13. Jh., verändert im späten 15. Jh.; mit Ausstattung."*

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler verzeichnet. *Im Randbereich befindet sich ein Bodendenkmal D-7-7632-0184 - „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Philipp und Walburga in Rohrbach und ihres ummauerten Kirchhofs.“*

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:**

*Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.*

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 Einzelelemente (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.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde zur Beurteilung der Auswirkungen für die Interessen der in der Nähe befindlichen Bewohner und zur Prüfung, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Es ist mit keinen zusätzlichen Lärmimmissionen durch Spitzenpegel an den schützenswerten Nutzungen durch den bestehenden PKW-Parkplatz sowie durch das Plangebiet zu rechnen.

#### **3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Aufgrund des armenartigen 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. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **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 Biotopie 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 Veranstaltungstadels gehen alle Schutzgutfunktionen verloren.

## 7. Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff durch den Parkplatz Nord und den Bau des Veranstaltungsstadels wird ein Ausgleich erforderlich. Hier werden zwei unterschiedliche Faktoren für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen (Parkplatz Nord, Gebiet mit geringer Bedeutung Faktor 0,4; Veranstaltungsstadel im Bereich Gehölzbiotop Faktor 1,5)

Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1267 Gemarkung Rohrbach durchgeführt. Hier wird auf einer als Grünland genutzten Fläche eine Aufwertung mit Feldgehölzen, Heckenpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen sowie Entwicklung eines Krautsaum hergestellt. Eine detailliertere Beschreibung ist der Anlage Nr. 01 Konzept Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1267 zu entnehmen.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird durch Abbuchung einer Ökokontofläche hergestellt. Diese befindet sich auf Flur-Nr. 531 bzw. 531/1, Gemarkung Baidlkirch.

## D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING

### 8. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden im Vorfeld geprüft und Gespräche u. A. mit Anwohnern und Nachbarn in Rohrbach geführt. Aufgrund der Gespräche und der damit verbundenen Meinungen von Anwohnern sowie der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit haben sich alle alternativen Standorte und Konzepte als nicht durchführbar herausgestellt. So wurde z.B. der Standort für den Stadel auf dem bisherigen südlichen Parkplatz aufgrund der Lärmbelastung für Anwohner ausgeschlossen. Ebenfalls konnten landwirtschaftliche Flächen nördlich des Friedhofs nicht erworben werden.

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 nahezu vollständig versiegelten Fläche erstellt. Dennoch hat das geplante Sondergebiet (Stadel) einen gewissen Abstand, was lärmtechnisch ein Vorteil ist.

Durch den nördlich geplanten Parkplatz, der für den Veranstaltungstadel genutzt wird, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach stark verbessert. Es steht nun der Bestandsparkplatz und zukünftig ein im näheren Umfeld des Gasthauses neuer Parkplatz mit 13 weiteren Stellplätzen für das Gäste des Gasthauses zur Verfügung. Damit wird auch die Situation im Straßenverkehr deutlich verbessert, da das Parken am Straßenrand reduziert bzw. ausgeschlossen wird.

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 fanden Ortsbesichtigungen 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/**Kreisstraße** 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](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](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