



Beschlussvorlage 2021/052	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	11.02.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching
- Beratung der Stellungnahmen aus dem ursprünglichen Verfahren -**

Beschlussvorschlag:

A Träger öffentlicher Belange

A-1. Landratsamt Aichach-Friedberg/13.09.2019/04.09.2019/06.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 13.09.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde/04.09.2019

Die Stellungnahme vom 04.09.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Das Schallgutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Zuvor fehlende Gewerbegebietsflächen von Derching und der Stadt Augsburg wurden in der Berechnung ergänzt. Der Umgriff des Plangebietes im Gutachten und die zugehörigen Immissionsorte wurden korrigiert. Die Überprüfung der östlich des Plangebietes liegenden Flurstücke ergab keinen Änderungsbedarf an der schalltechnischen Untersuchung, da von dort keine Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Die DIN Norm wurde in den Festsetzungen auf den neuen Stand (DIN 4109-1:2018-01) aktualisiert.

Im Bebauungsplan wurde das Planzeichen 15.6 PlanVZ (Zackenlinie) entlang der entsprechenden Seite der Baugrenze mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eingezeichnet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehrslärm werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zum passiven Schallschutz getroffen.

Im „Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2020 am Verkehrslandeplatz Augsburg“ (20.01.2021) wird festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg geringer ausfällt als im Jahr 1999 und als in der, damals im Rahmen der Planfeststellung erstellten, Prognose 2010. Die Karten in der Anlage des

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Berichtes zeigen, dass das Gebiet Dickelsmoor außerhalb aller berechneten Isophonen-Grenzen liegt. Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Lärmauswirkungen infolge des Flugbetriebs sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen geboten.

In der Satzung und Begründung werden Hinweise zu den Fluglärmimmissionen ergänzt.

Die Berechnungen zur Gewerbelärmsituation aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC ergaben keine besonderen Anforderungen.

Schützenswerte Nutzungen in den Freibereichen des Plangebiets liegen, laut Schallgutachten, zur Tagzeit fast alle im Bereich < 59 dB(A) in Summe der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und damit unterhalb des Grenzwertes von < 64 dB(A). Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen bestehen in diesen Bereichen daher nicht.

Lediglich in kleinen Teilbereichen der südöstlichen Ecke des Plangebietes liegen die Werte über 59 dB(A), jedoch weiterhin unterhalb des Grenzwertes von 64 dB(A), welcher sich an den Schutzerfordernissen der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete) orientiert und für den Aufenthalt auf Freiflächen als zumutbar erachtet wird.

Untere Naturschutzbehörde/06.09.2019

Die Stellungnahme vom 06.09.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des neu begonnenen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 neu im Regelverfahren, wurde nun eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht angefertigt, der den Planunterlagen beigelegt wird.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und muss wegen der anzunehmenden Funktionslosigkeit des bisherigen Bebauungsplanes gem. §34 BauGB, in einem kleinen Teilbereich auch §35 BauGB, beurteilt werden.

Der östliche Teilbereich der beiden Flurstücke 607/13 und 607/32 ist als Außenbereich einzustufen. Um eine geringfügige Nachverdichtung und somit bessere Ausnutzung dieser Grundstücke zu ermöglichen und die Siedlung abzurunden, wird jeweils ein Baufenster ergänzt und die Flächen so in den Innenbereich einbezogen. Der übrige Teil der Grundstücke wird als private Grünfläche festgesetzt, um dort die Errichtung baulicher Anlagen, die der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes dienen, auszuschließen.

Für das Plangebiet werden eine maximale GRZ, Mindestgrundstücksgrößen und Einzelbauräume festgesetzt. Dies führt zu einer Einschränkung des Baurechts gegenüber dem, welches nach § 34 BauGB möglich wäre. Zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen, welche die Durch-/Eingrünung sicherstellen sollen, wird daher der negative Einfluss des Bebauungsplanes auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als gering bewertet.

Wegen der geringen Schwere des Eingriffs sowie der durch den Bau beeinträchtigten Gehölze wird ein Kompensationsfaktor von $0,4$ festgesetzt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 172 m².

Aufgrund der Reduzierung des Baurechts im restlichen Teil des Bebauungsplanes, der Festsetzung einer Randeingrünung, Durchgrünung und diverser Minimierungsmaßnahmen zur Einbindung der Gebäude und die Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird von der Festsetzung eines Ausgleichs abgesehen.



Die Festsetzungen zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden mit einer Vorgabe zur Anzahl zu pflanzender Bäume pro Flächeneinheit ergänzt und so die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

A-2. Landratsamt Aichach-Friedberg/Brandschutz/21.08.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 21.08.2019 wird zur Kenntnis genommen. Soweit den dort genannten Belangen auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann, werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Die übrigen genannten Aspekte entsprechen gesetzlichen Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren und sind im Rahmen dessen – ggf. nach erneuter brandschutzfachlicher Stellungnahme – ohnehin einzuhalten.

A-3. Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern/10.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 10.09.2019 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme sowie Einwendungen weiterer Träger öffentlicher Belange wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 26.02.2018 überarbeitet.

Die Aussage der Verkehrslandeplatz sei nicht mehr als Flughafen im eigentlichen Sinne einzustufen wurde korrigiert.

Im „Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2020 am Verkehrslandeplatz Augsburg“ (20.01.2021) wird festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg geringer ausfällt als im Jahr 1999 und als in der, damals im Rahmen der Planfeststellung erstellten, Prognose 2010. Die Karten in der Anlage des Berichtes zeigen, dass das Gebiet Dickelsmoor außerhalb aller berechneten Isophonen-Grenzen liegt. Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Lärmauswirkungen infolge des Flugbetriebs sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen geboten.

In der Satzung und Begründung werden Hinweise zu den Fluglärmimmissionen ergänzt.

A-4. Flughafen Augsburg/10.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme des Flughafen Augsburgs vom 10.09.2019 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme sowie Einwendungen weiterer Träger öffentlicher Belange wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 26.02.2018 überarbeitet.



Die Aussage, der Verkehrslandeplatz sei nicht mehr als Flughafen im eigentlichen Sinne einzustufen, wurde korrigiert und die Ausführungen zum Hubschrauberbetrieb gestrichen.

Im „Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2020 am Verkehrslandeplatz Augsburg“ (20.01.2021) wird festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg geringer ausfällt als im Jahr 1999 und als in der, damals im Rahmen der Planfeststellung erstellten, Prognose 2010. Die Karten in der Anlage des Berichtes zeigen, dass das Gebiet Dickelsmoor außerhalb aller berechneten Isophonen-Grenzen liegt. Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Lärmauswirkungen infolge des Flugbetriebs sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen geboten.

In der Satzung und Begründung werden Hinweise zu den Fluglärmmissionen ergänzt.

A-5. Wasserwirtschaftsamt/12.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.09.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum möglichen sehr hohen Grundwasserstand im Textteil ergänzt. Der Hinweis bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde an die zuständige Stelle der Stadtverwaltung weitergeleitet. Die Untere Naturschutzbehörde wurde bzgl. des im Forellenbach ansässigen Laichkrauts gehört.

A-6. Stadt Augsburg/20.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme der Stadt Augsburg vom 20.09.2019 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme sowie Einwendungen weiterer Träger öffentlicher Belange wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 26.02.2018 überarbeitet.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehrslärm werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zum passiven Schallschutz getroffen. Diese gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen.

Die Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern sowie die Augsburger Flughafen GmbH wurden im Verfahren beteiligt und haben ihrerseits Stellungnahmen eingereicht.

Die Aussage, der Verkehrslandeplatz sei nicht mehr als Flughafen im eigentlichen Sinne einzustufen, wurde korrigiert und die Ausführungen zum Hubschrauberbetrieb gestrichen.

Im „Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2020 am Verkehrslandeplatz Augsburg“ (20.01.2021) wird festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg geringer ausfällt als im Jahr 1999 und als in der, damals im Rahmen der Planfeststellung erstellten, Prognose 2010. Die Karten in der Anlage des Berichtes zeigen, dass das Gebiet Dickelsmoor außerhalb aller berechneten Isophonen-Grenzen liegt. Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Lärmauswirkungen infolge des Flugbetriebs sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen geboten.



In der Satzung und Begründung werden Hinweise zu den Fluglärmimmissionen ergänzt.

Die Gewerbelärmsituation aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC wurde geprüft, die Berechnungen ergaben keine besonderen Anforderungen.

Die Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet ist im Plangebiet „Dickelsmoor“ faktisch nicht mehr gegeben, daher wird eine rechtliche Klarstellung notwendig. Um ein wirksames städtebauliches Konzept gewährleisten zu können, muss die Einstufung des Gebietscharakters in ein allgemeines Wohngebiet geändert und der Bebauungsplan somit an den tatsächlichen aktuellen Bestand der Nutzungen angepasst werden.

Nichtsdestotrotz ist die Stadt Friedberg, aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung sowie der Erschließungssituation, mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bestrebt grundsätzlich den städtebaulichen Charakter zu erhalten den Zuzug von Bewohnern so gering wie möglich zu halten.

A-7. Deutsche Telekom/14.10.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 14.10.2019 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen im Plangebiet wird in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH hat im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen.

B Öffentlichkeit

B-1. Bürger 1/15.01.2016

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme vom 15.01.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Weiterentwicklung des Gebietes und seiner Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen beinhalten nur die Wohngebäude. Nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Genehmigte Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.



B-2.Bürger 2/18.07.2016/12.09.2019

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahmen vom 18.07.2016 und vom 12.09.2019 werden zur Kenntnis genommen.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu wird von einem aktuell bestehenden Baurecht nach §§ 34 bzw. 35 BauGB ausgegangen. Der städtebauliche Charakter der bestehenden Gebäude und Grundstücksstrukturen soll jedoch weiterhin erhalten werden, lediglich geringfügige Baurechtsmehrungen werden zugelassen. Zudem muss den eingeschränkten Erschließungsverhältnissen Rechnung getragen werden. Daher orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend am prägenden Bestand.

Zu Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Weiterentwicklung des Gebietes und seiner Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens wurde bereits aufgrund der im Gebiet anzunehmenden hohen Grundwasserstände auf 70 cm über dem Straßenniveau angesetzt. Eine weitere Erhöhung des Erdgeschossfertigtüßbodens wurde als nicht zielführend erachtet, da man, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, an der Festsetzung eines Vollgeschosses festhält und somit die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses im Kellergeschoss, durch die Festsetzung eines allgemein zulässigen zu hohen Erdgeschossfußbodens, vermieden werden soll. Selbst wenn rechnerisch kein Vollgeschoss entstehen würde, soll durch diese Festsetzung die Entstehung von Hauptnutzungen im Untergeschoss und somit der Mehrung bewohnbarer Flächen vorgebeugt werden, um die Erhöhung der Bewohnerzahlen im Gebiet zu begrenzen. Zudem sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wie hoch die Grundwasserstände auf dem jeweiligen Grundstück sind und nicht eine generelle Festsetzung des Bebauungsplanes zu weite Spielräume eröffnen. Ziel einer Bebauungsplanänderung ist es nicht, sämtliche Planabweichungen im Bebauungsplangebiet zu legalisieren.

Um die Höhenentwicklung zu steuern und an vorhandene Bebauung anzupassen, wurden neben Festsetzungen zum Kniestock und der Zahl der Vollgeschosse auch die maximale Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Größe der Baufenster (15 m x 11 m) orientiert sich an den Längen und Breiten der prägenden bestehenden Hauptgebäude. Bei damit konfligierendem Baubestand oder bei besonderem Grundstückszuschnitt erfolgt eine der jeweiligen Situation angepasste abweichende Größenfestsetzung bei unveränderter maximaler GR.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt möglich. Die konkret festgesetzte und vermaßte Lage der Baugrenzen stellt zudem keinen



Grundzug der Planung dar, so dass in begründeten Fällen Befreiungen grundsätzlich möglich bleiben.

Zur Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung begrenzt, um der vorhandenen Nutzungsdichte und der Erschließungssituation Rechnung zu tragen.

Die vorhandene Straßenerschließung weist eine Breite von 4 m bis 5 m auf. Diese kann jedoch nicht erweitert werden, somit ist bereits heute der Begegnungsverkehr schwierig. Zudem wird das gesamte Baugebiet mit Abwasser- und Wasserkanal über den Moorweg erschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließung wäre unwirtschaftlich.

Die Zahl der Wohneinheiten würde sich durch die Zulassung einer Einliegerwohnung von ca. 70 auf 140 verdoppeln. Dies wird für das Gebiet Dickelsmoor als unverträglich bewertet.

Zu Garagen und Nebengebäuden

Der Charakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch das vorher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiets weiterhin davon geprägt, dass zwar mehrere bauliche Anlagen entstehen können, diese jedoch einzeln stehen. Daher dürfen Gebäude als Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zudem wird die die Größe der zulässigen Nebengebäude auf 30 m² und die der Garagen sowie Carports auf 50 m² festgelegt. Das Zusammenbauen mehrere Nebengebäude und Garagen wird dadurch eingeschränkt.

Die Unzulässigkeit einer Unterkellerung von Garagen wurde im neuen Bebauungsplanverfahren aus rechtlichen Gründen nicht wieder mit aufgenommen, ebenso wie die Festsetzung bzgl. des direkten Aneinanderbauens von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden.

Zur Dachform

Die Festsetzung erschließt sich aus dem vorhandenen Bebauungsbestand. Alle Hauptgebäude weisen Satteldächer auf. Die Garagen und Nebengebäude dürfen mit einem Flachdach oder ersatzweise Attika-Dach mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von bis zu 30 Grad errichtet werden. Nach den Ausführungen des Einwendungsführers ist es möglich auf Flachdächern Heizungspaneel oder Solarpaneel anzubringen, somit ist durch die vorhandene Festsetzung der Einwand abgedeckt.

Zu Einfriedungen

Eine Klarstellung über die Zulässigkeit von Einfriedungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in die Satzung unter Ziffer 11.6 ergänzt.

Aus gestalterischer Sicht ist eine über die Zaunhöhe hinausragende Höhe von Toranlagen nicht gewünscht. Daher wird keine Differenzierung der Höhe der Zäune und der Höhe der Toranlagen in den Festsetzungen vorgenommen.

B-3. Bürger 1 & 3/18.07.2016



Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme vom 18.07.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu wird von einem aktuell bestehenden Baurecht nach §§ 34 bzw. 35 BauGB ausgegangen. Der städtebauliche Charakter der bestehenden Gebäude und Grundstücksstrukturen soll jedoch weiterhin erhalten werden, lediglich geringfügige Baurechtsmehrungen werden zugelassen. Zudem muss den eingeschränkten Erschließungsverhältnissen Rechnung getragen werden. Daher orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend am prägenden Bestand.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Weiterentwicklung des Gebietes und seiner Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel den städtebaulichen Charakter der Siedlung in seinen Grundzügen zu erhalten wird weiterhin verfolgt.

Die Geschossfläche (GF) der Wohngebäude wird auf maximal 165 m² festgesetzt. Sie ergibt sich aus dem prägenden Bestand der nach § 34 BauGB aktuell vorhandenen Bebauung und lässt maßvolle Erweiterungen zu. Von derzeit 50 bestehenden Wohngebäuden weisen 42 eine Grundfläche von unter 165 m² auf. 40 Wohngebäude liegen im Bereich bis zu 146 m², d.h. es ist durch die Festsetzung mindestens der Anbau eines Zimmers möglich, bei dem Großteil sogar mehr. Zusammen mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses und den Festlegungen der maximalen First- und Wandhöhen, sollen so die vorhandenen Kubaturen im Wesentlichen als prägend festgesetzt werden, lediglich maßvolle Flächenmehrungen zugelassen und so das Ortsbild der Siedlung grundsätzlich erhalten werden.

Die Festsetzung der Geschossfläche limitiert für Hauptanlagen zugleich deren zulässige Grundfläche. Den Eigentümern wird aber über die grundstücksabhängige GRZ von 0,23 (Überschreitung bis 0,33 zulässig) ausreichend Flexibilität für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere für die Zufahrten, aber auch für weiterer Überbauungen wie Nebenanlagen gewährt.

Zu 3. Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung begrenzt, um der vorhandenen Nutzungsdichte und der Erschließungssituation Rechnung zu tragen.

Die vorhandene Straßenerschließung weist eine Breite von 4 m bis 5 m auf. Diese kann jedoch nicht erweitert werden, somit ist bereits heute der Begegnungsverkehr schwierig. Zudem wird das gesamte Baugebiet mit Abwasser- und Wasserkanal über den Moorweg erschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließung wäre unwirtschaftlich.

Die Zahl der Wohneinheiten würde sich durch die Zulassung einer Einliegerwohnung von ca. 70 auf 140 verdoppeln. Dies wird für das Gebiet Dickelsmoor als unverträglich bewertet.

Zu 4. Nebengebäude

Der Charakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch das vorher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiets weiterhin davon geprägt, dass zwar mehrere bauliche Anlagen entstehen



können, diese jedoch einzeln stehen. Daher dürfen Gebäude als Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zudem wird die die Größe der zulässigen Nebengebäude auf 30 m² und die der Garagen sowie Carports auf 50 m² festgelegt. Das Zusammenbauen mehrere Nebengebäude und Garagen wird dadurch eingeschränkt.

Zu 5.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan reduziert und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Zu 6.

Die Größe der Baufenster (15 m x 11 m) orientiert sich an den Längen und Breiten der prägenden bestehenden Hauptgebäude. Bei damit konfligierendem Baubestand oder bei besonderem Grundstückszuschnitt erfolgt eine der jeweiligen Situation angepasste abweichende Größenfestsetzung.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt möglich. Die konkret festgesetzte und vermaßte Lage der Baugrenzen stellt zudem keinen Grundzug der Planung dar, so dass in begründeten Fällen Befreiungen grundsätzlich möglich bleiben.

Auf der Flurnummer 607/10 befindet sich aktuell ein bestehendes Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 120 m². Mit einer festgesetzten GF von 165 m² und einer GRZ von 0,23, erhält der Eigentümer Spielraum für Erweiterungen. Unter der Voraussetzung einer Grundstücksteilung besteht zudem die Möglichkeit der Bebauung eines zweiten Baufensters.

Auf der Flurnummer 607/23 befindet sich aktuell ein bestehendes Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 91 m². Auch die hier aufgrund der Festsetzungen vorliegenden Spielräume werden als ausreichend erachtet.

Eine erweiterte Bestandsschutzklausel für die Flurstücke der Einwendungsführer wird daher als nicht erforderlich erachtet.

B-4.Bürger 4/04.01.2020

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Das Schreiben vom 04.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens handelte es um ein Flurstück (607/27) mit einem Baufenster und Bestandsgebäude. Zwischenzeitlich erfolgte die Teilung in die Flurnummern 607/27, 607/54, 607/55 und 607/56.

Um eine mögliche Nachverdichtung im Gebiet auf ein mit der Erschließungssituation und dem Siedlungscharakter verträgliches Maß zu beschränken, wurden Mindestgrundstücksgrößen von hier 850 m² (WA1) festgesetzt. Prämisse war zudem, dass jedes aktuell vorhandene Baugrundstück ein Baufenster erhält.



Nachdem das Flurstück 607/54 die genannten Voraussetzungen erfüllt, wird dem Antrag gemäß dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprochen und ein Baufenster ergänzt.

Die Flurnummer 607/27 ist bereits heute kleiner als die vorgegebenen 850 m². Daher wurde hierfür eine Ausnahme in Form einer Sonderfestsetzung der Mindestmaße des Flurstücks aufgenommen.

B-5.Bürger 5/12.12.2020

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 neu gefasst. Die im bisherigen Verfahren eingereichten Stellungnahmen, werden im neuen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Die Stellungnahme vom 12.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Den Einwänden kann nicht entsprochen werden.

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme befanden sich die Planunterlagen in der Überarbeitung. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wurde in der aktuell vorliegenden Planfassung erhöht (WA 1 850 m², WA 2 1.000 m², WA 3 1.300 m²). Die Festsetzung dient als Maßnahme, um den Erhalt der Grundstücksstruktur - damit auch des Charakters der Siedlung - zu sichern und die Gefahr einer Überlastung der vorhandenen Erschließung zu minimieren. Die Wahl der Mindestgrundstücksgröße beruht nicht auf Willkür, vielmehr wurde jeweils ein Maß gewählt, welchem ein Großteil der jetzigen Grundstücke unterliegt und bei dem die Anzahl der „Ausreißer“ (kleiner als die Mindestgröße) und der teilbaren Grundstücke (doppelt so groß wie die Mindestgröße) jeweils möglichst gering gehalten wird. In die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Abgrenzungsmöglichkeiten floss schließlich auch die Anordnung der Straßenzüge ein, die das Gebiet räumlich in Quartiere unterteilen.

Für die Baugrundstücke, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt kleiner als das Mindestmaß sind (aktuell kleinstes Baugrundstück ca. 690 m²), wurden Sonderfestsetzungen getroffen.

Eine Nachverdichtung wird grundsätzlich als sinnvoll für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erachtet. Das Gebiet Dickelsmoor wird aufgrund der mangelnden Infrastruktur und Erschließungssituation sowie dem städtebaulichen Charakter (Kubaturen, Grundstücksstruktur, etc.), der erhalten werden soll, jedoch für eine größere Nachverdichtung als ungeeignet eingestuft. Die vorhandene Straßenerschließung weist eine Breite von 4 m bis 5 m auf. Diese kann jedoch nicht erweitert werden, somit ist bereits heute der Begegnungsverkehr schwierig. Es gibt keine Fußwege und kaum Spielräume für Parkmöglichkeiten an Straßenrändern. Zudem wird das gesamte Baugebiet mit Abwasser- und Wasserkanal über den Moorweg erschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließung wäre unwirtschaftlich.

Der Aussage der Stellungnahme, die vorgeschlagene Nachverdichtung wäre minimal, kann nicht gefolgt werden. Würde eine derartige Nachverdichtung zugelassen werden, müsste dies gleichbehandelnd für alle Baugrundstücke angewandt werden und würde einer Verdopplung des Baurechts gleichkommen. In der Folge wären dann nicht ca. 70, sondern etwa 140 Wohngebäude zulässig, was wiederum einen enormen Anstieg der Einwohnerzahl mit sich bringen würde.





Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Erneute öffentliche Auslegung der 3. Änd. BP 1	08.08. – 13.09.2019
Einstellung 3. Änd. BP 1 (§ 13a BauGB) Aufstellungsbeschluss BP Nr. 1 neu	21.01.2021 STR
Erlass einer Veränderungssperre	21.01.2021 STR

Mit Beschluss zur Vorlage 2020/450 wurde das Verfahren gewechselt. Die bisher eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Vermeidung von Zeitverlusten in rechtlich zulässiger Weise im nunmehr begonnen Verfahren als erster Verfahrensschritt gewertet und als solche einbezogen und abgewogen. Die aus den Stellungnahmen und den rechtlichen Notwendigkeiten resultierenden Änderungen finden sich in der Vorlage 2021/053 (dort auch Übersicht verfügbar).

Während des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens gingen nachfolgende wesentliche Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/13.09.2019
2. Landratsamt Aichach-Friedberg/Brandschutz/21.08.2019
3. Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern/10.09.2019
4. Flughafen Augsburg/10.09.2019
5. Wasserwirtschaftsamt/12.09.2019
6. Stadt Augsburg/20.09.2019
7. Deutsche Telekom/14.10.2019

B) Öffentlichkeit:

1. Bürger 1/15.01.2016
2. Bürger 2/18.07.2016/12.09.2019
3. Bürger 1 & 3/18.07.2016
4. Bürger 4/04.01.2020
5. Bürger 5/12.12.2020



Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (Stand: 02.07.2019)
- 2 – Satzung (Stand: 02.07.2019)
- 3 – Begründung (Stand: 02.07.2019)
- 4 – Schalltechnische Untersuchung (26.02.2018, in Papier nur Auszug)
- 5 – Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- 6 – Stellungnahmen Öffentlichkeit