

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 1 neu

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 02.12.2021
Satzungsbeschluss vom 02.12.2021

1 Anlass der Planung

Die Stadt Friedberg hat den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ aufgestellt, um eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung der damaligen Splittersiedlung zu gewährleisten. Dazu trugen zwischenzeitlich auch zwei weitere Änderungen des Bebauungsplanes bei.

Die stetige bauliche Entwicklung führte nun dazu, dass einige der damaligen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind oder auch durch vorhandene Bebauung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Zudem hat sich der Gebietscharakter immer weiter von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gewandelt.

Um diesbezüglich klare, eindeutig bestimmte Festsetzungen zu treffen, erfolgt nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ eine Neuaufstellung.



Luftbild (2018) mit Flurstücken (2020) Dickelsmoor.

2 Verfahrensverlauf

2015 fasste der Stadtrat den Beschluss ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ gem. §13 a BauGB einzuleiten. Die ursprüngliche Zielsetzung war dabei, diverse Festsetzungen klarzustellen und im Hinblick auf rechtliche Auseinandersetzungen rechtssicherer zu fassen. Zudem sollten in Teilbereichen auch gewisse Erleichterungen zugelassen werden. Diese Änderung sollte zunächst rein textlich erfolgen. Eine gravierende Änderung mit größerem Baurecht und auch sonstigen freieren Regelungen war schon aufgrund der Entstehungsgeschichte, dem bis dato strengen Vollzug im Plangebiet und auch weiterer Konsequenzen, wie die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur, nicht beabsichtigt.

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass der Gebietscharakter der Siedlung Dickelsmoor nicht mehr dem im Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet entspricht, sondern einem Wohngebiet. Eine Rückkehr zum Kleinsiedlungsgebiet erscheint ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans zur Art der Nutzung sind daher aller Voraussicht nach funktionslos geworden. Da die wesentlichen übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Gebietscharakter Kleinsiedlungsgebiet begründet wurden, muss auch mit deren Funktionslosigkeit gerechnet werden.

Die als möglich erscheinende Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes führte dazu, dass für die laufende Bauleitplanung nicht mehr nur von einem bestehenden Baurecht nach dem bisherigen Bebauungsplan ausgegangen werden konnte, sondern auch ein Baurecht nach § 34 BauGB, in kleinen Teilbereichen sogar nach § 35 BauGB, in Betracht gezogen werden musste. Daher konnte das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht beibehalten werden, sondern es musste das Regelverfahren angewandt werden.

Zur Verdeutlichung des Verfahrenswechsels und um sich vom funktionslosen Bebauungsplan als Grundlage des weiteren Verfahrens zu entkoppeln, wurde das bisherige Verfahren (3. Änderung des Bebauungsplanes) eingestellt und formell ein neues Bauleitplanverfahren begonnen.

Die Planungsziele entsprechen jedoch im Wesentlichen den bisherigen und ergeben sich insbesondere aus den bestehenden Strukturen im Gebiet. Eine zu ausgeprägte Nachverdichtung, sowohl bezogen auf den Versiegelungsgrad als auch auf die Anzahl im Gebiet lebender Personen, ist mit den bestehenden Straßenverhältnissen als auch mit dem Kanalnetz nicht vereinbar. Zudem soll der bestehende aufgelockerte städtebauliche Charakter erhalten bleiben.

Aufgrund des nun durchzuführenden Regelverfahrens muss der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in einer 51. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

Um den Rechtsschein des als funktionslos anzunehmenden Bebauungsplanes Nr. 1 zu beseitigen, wird für diesen zudem ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

3 Inhalt der Neuaufstellung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich im Wesentlichen am aktuell im Gebiet vorherrschenden vorhandenen Baurecht nach § 34 BauGB und der bestehenden Bebauung. Ein kleiner Bereich im Südosten (Teilflächen Flur-Nr. 607/13 und 607/32) liegt mutmaßlich im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB); um eine verträgliche Nachverdichtung und somit bessere Ausnutzung dieser Grundstücke zu ermöglichen und die Siedlung abzurunden, sollen diese durch den Bebauungsplan teilweise in den Innenbereich einbezogen und mit Baurecht ausgestattet werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Siedlung liegt am Rande des Stadtgebiets Friedberg in einiger Entfernung zur restlichen zusammenhängenden Siedlungsstruktur des Stadtteils Derching, umgeben von Außenbereich.

Der Gebietscharakter wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, hat jedoch seine Wurzeln in einem Kleinsiedlungsgebiet und ist von kleinsiedlungstypischen Kubaturen und Wohnen geprägt. Trotz der faktischen Weiterentwicklung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet, soll diese städtebauliche Struktur erhalten bleiben, weshalb der Katalog nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen anzupassen war. Aufgrund der Lage sowie des Charakters der Siedlung, werden daher die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im allgemeinen Wohngebiet allgemein zuläs-

sigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig festgesetzt. Zudem ist im Plangebiet nur eine Wohneinheit je Wohnhaus zulässig, demnach sind Nutzungen wie beispielsweise eine zusätzliche Ferienwohnungseinheit nicht umsetzbar. Darüber hinaus sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Entsprechende Anlagen sind aktuell auch nicht genehmigt vorhanden.

Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, da solche Nutzungen vereinzelt vorhanden und mit dem Charakter des Gebiets verträglich sind.

Grundstücksgröße

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, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Prämisse war, dass jedes Baugrundstück, das die Mindestgröße erfüllt, ein Baufenster besitzen soll. Baugrundstücke, die in mehrere – die Mindestgrundstücksgröße jeweils einhaltende – Flächen geteilt werden könnten, wurden im Regelfall um weitere, die Teilung ermöglichende Baufenster ergänzt. Bebaubare Grundstücke unterhalb der Mindestgrundstücksgröße enthalten aus Gründen des Bestandsschutzes in der Regel eine Sonderfestsetzung mit ihrer derzeitigen Größe, um die Qualität als Baugrundstück zu sichern.

Für die Mindestgrundstücksgröße wurde jeweils ein quartiersbezogenes Maß gewählt, welchem ein Großteil der jetzigen Grundstücke entspricht 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.

Demnach lässt sich das Gebiet mit insgesamt 70 privaten Grundstücken, orientiert an den aktuell vorhandenen Flurstücken und Bebauungen, in drei Bereiche gliedern:

Bereich	Mindestgrundstücksgröße	Abweichungen
WA 1	mind. 850 m ²	<u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 850 m²):</u> • 607/57: schmale Grundstücksstreifen ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/27 (717 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/43 (778 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung
		<u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 1.700 m²):</u> • 607/10 (1.867 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster

		• 607/44 (2.152 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/13 (2.898 m², davon als Bauland festgesetzt 1.900 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/32 (3.466 m², davon als Bauland festgesetzt 2.340 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
WA 2	mind. 1.000 m ²	<u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 1.000 m²):</u> • 609/6, 609/7, 609: schmale Grundstücksstreifen ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/3 (724 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/26 (844 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/29 (999 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/49 (798 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung <u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 2.000 m²):</u> • 608/2 (2.316 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/4 (2.185 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
WA 3	mind. 1.300 m ²	<u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 1.300 m²):</u> • 607/52: Zufahrt ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/19 (976 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/24 (693 m²) + 607/25 (697 m²) – sind im aktuellen Zuschnitt nicht sinnvoll bebaubar (Abstandsflächen). Der genehmigte Baubestand genießt Bestandsschutz. Beide Grundstücke befinden sich in der Hand desselben Eigentümers und können zur Erlangung eines Baugrundstücks oberhalb der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße vereinigt werden. Auf diese Weise kann eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Die beiden Flurstücke erhalten daher keine Sonderfestsetzung zur Mindestgröße. • 608/4 (1.199 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung

		<u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 2.600 m²):</u> 607/20 (3.132 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
--	--	---

Die betroffenen Flurstücke mit Sonderfestsetzungen zur Grundstücksgröße sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,23 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,33 überschritten werden (ca. 43% Überschreitung). Damit wird einer größeren Ausnutzung der einzelnen, teilweise sehr großen, Grundstücke Rechnung getragen, die insbesondere auch aufgrund längerer Zufahrten teilweise erforderlich ist.

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. Von derzeit 50 bestehenden Wohngebäuden weisen nur acht eine größere Geschossfläche im Erdgeschoss auf und werden in Folge der Planung auf Bestandsschutz gesetzt. Mit einer Gesamtzahl von 29 bewegt sich die Mehrheit der Hauptgebäude aktuell in einem Rahmen zwischen 110 m² und 165 m². Zusammen mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses und den Festlegungen der maximalen First- und Wandhöhen, sollen so die vorhandenen Kubaturen als prägend festgesetzt und so das Ortsbild der Siedlung erhalten werden. Die max. zulässige Firsthöhe von 10,3 m sowie die maximale Wandhöhe von 4,5 m decken den Bestand bis auf wenige Ausreißer ab und lassen ausreichend gestalterischen Spielraum zu, ohne der städtebaulichen Zielsetzung zu widersprechen.

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

Dachgeschosse sind nur als Nichtvollgeschosse zulässig, werden als solche aber nicht auf die festgesetzte GF angerechnet (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

Wird das Gebiet nach § 34 BauGB betrachtet, wäre in Teilbereichen eine dichtere Bebauung als die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte möglich. Dies würde jedoch zu einer erheblichen Nachverdichtung führen. Eine solche Nachverdichtung ist städtebaulich nicht gewünscht, weil sie im Verhältnis Baugrundstück/überbaute Grundstücksfläche zu einer erheblichen und im Ergebnis gebietsuntypischen Bebauungsdichte führen (Fl.Nrn. 607/36, /41, /42, /47, /46, /16 und 607/2, 607/22 sowie 607/44 und /45) und mit dem Planungsgrundsatz „ein Gebäude pro Baugrundstück“ kollidieren würde. Ausnahmen wie Fl.Nr. 607/3 und /26 sind durch die vorgefundene Bestandssituation begründet. Außerdem wäre die sonst zu erwartende Verdichtung aufgrund der Erschließungssituation nicht darstellbar. Die öffentlichen Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich ausschließlich im Moorweg. Eine Erweiterung des öffentlichen Leitungsnetzes beider Einrichtungen in den Affinger

Weg und den Heideweg sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Es werden bereits jetzt fast alle vorhandenen Gebäude und geplante Bauvorhaben über den Moorweg erschlossen. Für die Erschließung einiger Grundstücke am Affinger Weg und am Heideweg müssen ggf. die erforderlichen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Derzeit weisen die vorhandenen Straßen in Dickelsmoor eine Breite zwischen 4 m und 5 m, zum Teil ohne Seitenstreifen, auf. Folglich ist der Begegnungsverkehr nur bedingt möglich. Des Weiteren sind im Gebiet keine Fußwege und Stellplätze auf öffentlichem Grund vorhanden. Der Straßenunterbau ist einerseits auf den Untergrund abgestimmt, würde aber den heutigen Anforderungen bei einer Erneuerung nicht mehr entsprechen. Zudem sind die Sichtverhältnisse an Einmündungen zum Teil eingeschränkt. Auch aus diesen Gründen ist lediglich eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen.

Systematik der Festsetzungen zur Größe, Lage und Anzahl der überbaubaren Grundstücksflächen:

Regelhaft wird ein Baufenster mit einer Größe von 11 m x 15 m Seitenlänge festgesetzt. Dies entspricht in den allermeisten Fällen auch dem prägenden Bestand mit mehr oder minder geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Bei größerem Baubestand oder bei besonderem Grundstückszuschnitt erfolgt eine der jeweiligen Situation angepasste abweichende Größenfestsetzung; diese ist in der Planzeichnung gesondert vermaßt.

Die Bestimmung der Anzahl der Baufenster richtet sich nach dem Grundsatz „pro Baugrundstück ein Baufenster“. Ist das vorhandene Grundstück nach der festgesetzten Mindestgröße in mehrere Baugrundstücke teilbar, erhält jede Teilfläche ein Baufenster. Dies war der Fall für die Flurnummern 607/4, 607/10, 607/13, 607/20, 607/32, 607/44 und 608/2.

Bei unbebauten Grundstücken orientiert sich die Lage an § 34 BauGB. Bei bebauten Grundstücken folgt die Lage dem Bestand.

Von dieser Systematik gelten folgende Abweichungen:

Die Flurstücke 607/24 und 607/25 erhalten als Sonderfall ein gemeinsames Baufenster, das sich auf beide Grundstücke erstreckt. Beide Grundstücke liegen deutlich unter der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und weisen lediglich eine Breite von etwa 15,5 m auf. Das Bestandsgebäude (607/24) liegt nur ca. 1 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Es genießt Bestandsschutz, nach heutigem Abstandsflächenrecht, könnte es an dieser Stelle – auch nach § 34 BauGB – jedoch nicht erneut errichtet werden. Da beide Flurstücke dem gleichen Eigentümer gehören, steht einer Verschmelzung oder Vereinigung der Grundstücke nichts entgegen, womit ein Grundstück oberhalb der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße entsteht. Für dieses erfolgt die Festsetzung eines Baufensters. Bis zur gewünschten Grundstücksneuordnung sind die bestehenden Flurstücke 607/24 und 607/25 keine Baugrundstücke.

Damit wird den betroffenen Grundstücken zwar formal zunächst Baurecht entzogen. Eine separate Bebaubarkeit der beiden Einzelgrundstücke erscheint jedoch ohnehin fraglich. Angesichts der Möglichkeit, durch Vereinigung oder Verschmelzung ein „vollwertiges“ Baugrundstück zu erhalten, ist damit also allenfalls eine temporäre Einschränkung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan bzw. einer möglichen Rechtslage nach § 34 BauGB verbunden. Das Planungskonzept bedeutet daher nach Auffassung der Stadt im Ergebnis eine lediglich unwesentliche Wertminderung der Grundstücke. Für den Fall, dass entgegen dieser Einschätzung von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung auszugehen wäre, wäre diese nach Auffassung der Stadt entschädigungslos hinzunehmen. Denn ein Eingriff durch den neuen Bebau-

ungsplan in das durch den bisherigen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB vermittelte Baurecht erfolgt angesichts der den Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich verändernden baulichen Entwicklung der letzten Jahre nach Ablauf einer Frist von mehr als sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit. Eine entschädigungslose Hinnahme eines Eingriffs in das Baurecht würde zwar für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten, wird aber angesichts der Bedeutung der Zielsetzung der Planung, die mit der Mindestgrundstücksgröße angestrebten quartierstypischen Grundstücksgrößen zu erreichen und in diesem Fall zusätzlich die Bildung eines „vernünftig“ bebaubaren Baugrundstücks zu erhalten, gleichwohl hingenommen.

Die besonders langen und schmalen Flurstücke 607/2, 607/16, 607/22, 607/36, 607/41, 607/42, 607/46, 607/47, 607/44 und 607/45 wären nach § 34 BauGB mutmaßlich mit zwei (607/44: drei) Einzelgebäuden bebaubar. Sie weisen jedoch bei Beachtung der jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgröße keine größere Grundstücksgröße auf, als vergleichbar große, jedoch anders geschnittene Flurstücke, die ebenfalls nur ein Baufenster erhalten (z.B. 607/47 = 1.328 m², 607/39 = 1.329 m²; 607/22 = 1.760 m², 614 = 1.823 m²). Für diese Grundstücke wurde der allgemeinen Festsetzungssystematik und der sich daraus ergebenden aufgelockerten, gebietsprägenden Bebauung sowie zum Zweck der Vermeidung einer unerwünschten Dichte der Vorrang vor der Bebaubarkeit mit einem zweiten Gebäude eingeräumt. Dieses Konzept verfolgte bereits der bestehende Bebauungsplan. Die im Falle der Annahme der Funktionslosigkeit des bestehenden Bebauungsplanes und der Geltung der Maßstäbe des § 34 BauGB durch den Bebauungsplan verursachte Einschränkung der zulässigen Nutzung würde eine wesentliche Wertminderung der betroffenen Grundstücke bedeuten. Die Stadt geht für diesen Fall zudem von einer entschädigungslos hinzunehmenden Wertminderung aus. Denn ein Eingriff durch den Bebauungsplan in das durch die prägende nähere Umgebung insoweit vermittelte Baurecht erfolgt angesichts der den Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich verändernden baulichen Entwicklung der letzten Jahre nach Ablauf der einer Frist von mehr als sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit. Eine entschädigungslose Hinnahme eines Eingriffs in das Baurecht würde zwar für die betroffenen Eigentümer eine besondere Härte bedeuten, wird aber angesichts der Zielsetzung der Planung, die vorgefundenen Strukturen möglichst zu bewahren, einheitliche Vorgaben für eine im Wesentlichen bestandswahrende künftige Entwicklung des Gebietes zu machen und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, hingenommen.

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

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt, um der vorhandenen Nutzungsdichte und der Erschließungssituation Rechnung zu tragen. Durch eine Zulässigkeit von mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude würde im Bebauungsplan eine Nachverdichtung der Zahl der Wohneinheiten um mindestens das Doppelte möglich sein. Dies ist aufgrund der vorhandenen oben beschriebenen Erschließungssituation nicht gewünscht.

Genehmigte bzw. zulässigerweise errichtete Gebäude mit zwei Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

Garagen und Nebengebäude

Der Charakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch das vorher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiets weiterhin davon geprägt, dass zwar auf jedem Baugrundstück mehrere bauliche Anlagen entstehen können, diese jedoch einzeln stehen. Daher dürfen Gebäude als Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Daneben wird die Größe der zulässigen Grundfläche je Nebengebäude auf 30 m² sowie je Garage bzw. Carports auf 50 m² festgelegt. Das Zusammenbauen mehrerer Nebengebäude und Garagen wird dadurch eingeschränkt. Sofern die Festsetzung einer derartigen anlagenbezogenen Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäuden rechtlich nicht möglich sein sollte, wird auch für den Fall deren Unwirksamkeit an den restlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes festgehalten.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachüberständen und dem Kniestock entsprechen der in der Siedlung vorhandenen baulichen Gestaltung, welche beibehalten werden soll.

Zur Vereinheitlichung im Stadtgebiet gilt als Festsetzung zu Dachaufbauten die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung.

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes Dickelsmoor ist besonderes Augenmerk auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu legen. Neben den Festsetzungen zur Eingrünung, sollen für ein verträgliches Einfügen in die Umgebung auch die gestalterischen Festsetzungen (Ausschluss unruhiger Putzstrukturen und greller Farben) beitragen.

Abgrabungen, Höhenlage

In der Vergangenheit wurde mehrfach versucht zusätzliche Flächen für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss durch umfangreiche Abgrabungen zu akquirieren. Grundsätzlich sind Veränderungen des natürlichen Geländes soweit möglich zu vermeiden, dies entspricht auch der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird klar definiert welche Möglichkeiten für Abgrabungen bestehen.

Aufgrund des anzunehmenden hoch anstehenden Grundwassers darf die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden bis zu 70 cm über dem Straßenniveau liegen. Da eine Einbindung des Gebäudes in das Gelände zulässig ist, kann das natürliche Gelände z.B. bis zum Niveau des Erdgeschoßfertigfußbodens herangezogen werden.

4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, ökologischer Ausgleichsbedarf

Aktuell befinden sich zwischen der lockeren Bebauung mit Einzelhäusern und Nebenanlagen großflächige Gärten und Grünflächen. Neben der Beschränkung der zulässigen GRZ sollen auch die grünordnerischen Festsetzungen zu deren Erhalt und Aufwertung beitragen. Dies dient sowohl dem städtebaulichen Bild der Siedlung als auch der Schaffung attraktiver Lebensräume für Flora und Fauna.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen dienen der Sicherung einer adäquaten Eingrünung des Gebietes und zum Schutz des Landschaftsbildes. Daher wird je angefangener 10 m Grundstückslänge entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche die Pflanzung eines Baumes gefordert. Diese verringert die Wahrnehmung von Bebauung in der freien Feldflur und bereichert die Funktion des Regionalen Grünzugs in der Friedberger Au. Die dort gepflanzten Bäume können auf die je angefangene 250 m² der gesamten Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes werden die Baufenster in ausreichender Entfernung zum Forellenbach angeordnet, um eine Beeinträchtigung desselben zu vermeiden.

Um die Durch- und Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten, hat die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 befinden sich aufgrund ihrer Lage am Rande des Gebiets zum Teil im Außenbereich. Der Bebauungsplan bezieht ca. 2/3 dieser beiden Grundstücke in das Bauland ein, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich wird. Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan zwei zusätzliche Baufenster vorgesehen. Die Bedeutung dieser Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung und der Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche mit einer kleinflächigen Bestockung mit Fichten und Hölzern als gering eingestuft (Kategorie I). Die im Anschluss festgesetzte private Grünfläche soll zum Erhalt der dortigen unbebauten Grün- und Wasserflächen beitragen. Die entsprechend festgesetzten Teilflächen zählen nicht mehr zum Bauland.

Als Eingriffsfläche wird nur der bisher im Außenbereich gelegene Teil des Bebauungsplanes definiert. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter keine oder im Bereich der Eingriffsfläche eine geringe Beeinträchtigung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,23 festgesetzt. Gemäß Leitfaden ist somit von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP B) auszugehen.

Aufgrund 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 zusätzlichen Ausgleichs abgesehen.

5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurden deshalb das „Schalltechnische Gutachten zur Ermittlung der vom Verkehrslandeplatz Augsburg ausgehenden Fluglärmbelastung“, Bericht-Nr.: ACB-0721-216031/03 durch das Büro accon Environmental Consultants vom 28.07.2021 sowie die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bau-

ungsplanes Nr. 1 neu Dickelsmoor im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg“ durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 7625.1 / 2021 – FB, vom 13.09.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können. Maßgeblich für die Planung sind dabei grundsätzlich die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1.

a) Fluglärm

Zum Siedlungsbereich Dickelsmoor sind in den Nebenbestimmungen zum Lärmschutz im Planfeststellungsbeschluss für den Verkehrsflughafen aus 2002 keine Regelungen enthalten. Von der auf Grundlage der Verkehrsprognose 2010 im Rahmen der Planfeststellung ermittelten 55 dB(A)-Kontur werden im Bereich Dickelsmoor lediglich einige zum Flugplatz ausgerichteten Wohnhäuser an der Affinger Straße erfasst (vgl. Anhang zum Beschluss, Bild 4: Beurteilungspegel (Flug- und Bodenlärm) $M = 1 : 30.000$ vom 21.11.2001).

Der Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg hat indes in der Folge nicht in dem Maße zugenommen, wie im Planfeststellungsbeschluss von 2002 angenommen. Gemäß Aktenlage wurde deshalb die vollständige Umsetzung des im Planfeststellungsbeschluss festgesetzten passiven Schallschutzes gemäß Bescheid des Luftamtes Südbayern vom 28.10.2005 ausgesetzt (siehe Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2019 am Verkehrslandeplatz Augsburg der ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0120-3665/38, Seite 4).

Die seitens der Stadt angestellten Berechnungsergebnisse auf Grundlage der DIN 42684-1:2013-07 zeigen, dass im gesamten Plangebiet der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) unterschritten wird.

Selbst wenn man für den Bereich der innerhalb der 55 dB(A)-Kontur befindlichen Bereiche des Plangebietes im Sinne einer worst-case-Betrachtung analog der Zumutbarkeitsbetrachtung im Planfeststellungsbeschluss von einer Lärmbelastung von bis zu 58 dB(A) tags ausgehen würde, würde sich dieser Wert noch deutlich unter den für die Wohnnutzung in Mischgebieten vorgesehenen 60 dB(A) tags bewegen und wäre auch angesichts des jahrzehntelangen Nebeneinanders von Siedlungsgebiet und Flughafen aus Sicht der Stadt vertretbar und hinnehmbar.

Die Schutzwürdigkeit der Siedlung ändert sich durch die Änderung des Gebietscharakters im Vergleich zur bisherigen nicht, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Kleinsiedlungsgebiete und Allgemeine Wohngebiete identisch sind. Damit werden auch die grundlegenden Annahmen im Planfeststellungsbeschluss 2002 nicht in Frage gestellt. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan die aktuelle städtebauliche Struktur in Dickelsmoor abbilden und sichern will. Die baulichen Fortentwicklungsmöglichkeiten ändern sich daher nur geringfügig durch die Ergänzung einiger weniger Baufenster, so dass nur wenige neue potenzielle Betroffenheiten gegenüber dem früheren Planungszustand zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund sind infolge der Planung auch Einschränkungen des Flugbetriebs zu befürchten.

b) Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den **Straßenverkehrslärm** Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 (WA 55 dB(A)/tags, 40(45) dB(A) nachts) von 4/8 dB(A) (Tag/Nacht) in Teilbereichen des Plangebietes. In diesen Teilbereichen müssen im Falle der Errichtung, Änderung und ggf. auch Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bestimmte bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um jedenfalls die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten zu können, die angesichts der Bestandssituation sowohl des Baugebietes als auch der Verkehrslärmquellen insoweit noch als zumutbar angesehen werden.

c) Gewerbelärm

Die Berechnungen zur **Gewerbelärmsituation** aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC ergaben laut Gutachten keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit auch eine aus Sicht der DIN 18005 vertretbare Belastungssituation.

d) Freizeitlärm

Hinsichtlich der **Freizeitnutzungen** (Badebetrieb am Autobahnsee mit Gaststätte) ergeben sich ebenfalls aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte keine Anforderungen an den Schallschutz.

e) Außenwohnbereiche

Für die Nutzung der **Freibereiche** liegen die allermeisten Grundstücke unterhalb einer Immissionsbelastung von < 59 dB(A) tags für die Summe Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Eine Ausnahme davon bilden die Flurstücke 607/19, 607/20, 608 und 608/4, deren Freibereiche in der Immissionsbelastung aber immer noch deutlich unterhalb des in der 16. BImSchV vorgesehenen Grenzwertes von 64 dB(A) für der Wohnnutzung zugängliche Kern-, Dorf- und Mischgebiete liegen. Das überarbeitete Gutachten des IB Kottermair wurde u.a. um eine Gesamtlärmbetrachtung (Gewerbe-, Verkehrs-, Flug- und Freizeitlärm) ergänzt, um sicherzustellen, dass die Schwelle zu einer potentiellen Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Der Maximalwert wird am IO1 in der südwestlichen Ecke des Plangebietes im 1. Obergeschoss erreicht und liegt bei 61 dB(A) tags. Auf Grundlage dieses Ergebnisses kann davon ausgegangen werden, dass die Belastung der Außenwohnbereiche nicht nur hinsichtlich einzelner Lärmarten, sondern auch in der Summe der maßgeblichen Immissionen die in der Einwendung in Bezug genommenen 62 dB(A) nicht überschreiten. In Ansehung der Bestandssituation sowohl des Baugebietes als auch der Verkehrslärmquellen erscheint der Aufenthalt auf Freiflächen dort noch als zumutbar.

f) Summenpegelbetrachtung

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie, Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten der DIN 18005 – Beiblatt 1

– verglichen und nicht addiert werden. Die für die unterschiedlichen Lärmsektoren einschlägigen Regelungen sind indessen nicht geeignet zu verhindern, dass trotz Einhaltung der Grenz- oder Richtwerte der tatsächliche Lärmpegel vielfach höher liegt als durch das jeweilige Regelwerk suggeriert wird. Bei einer Summierung verschiedener Lärmquellen über die normativ oder administrativ festgelegten Grenzen hinweg kann die Belastung den kritischen Bereich der Gesundheitsgefährdung durchaus erreichen. Stellt sich im konkreten Planungsfall die Frage eines Überschreitens der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, ist die nach den einschlägigen lärmtechnischen Regelwerken sonst maßgebliche Sicht, die unterschiedlichen Lärmarten isoliert zu betrachten, nicht mehr zulässig. In einem solchen Fall ist vielmehr auf den Summenpegel der für die verschiedenen Schallarten ermittelten Beurteilungspegel abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04, Rn. 390). Daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair (vgl. Kapitel 7.7) auch eine **Gesamtlärbetrachtung** durchgeführt. Deren Ergebnis erreicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) (Tag/Nacht) jedoch nicht annähernd.

Anlagen:

- 1 – Kanalplan der Stadt Friedberg im Bebauungsplangebiet, Stand Juni 2019
- 2 – Rasterlärmkarte Nachtwerte Verkehrslärm (IB Kottermair)

Kanalpläne für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Plan enthaltenen Angaben hinsichtlich der Lage unverbindlich sind.

Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Suchschlitze, Handschachtung) festzustellen. (Stand: Juni 2019)

M 1 : 2.000



Rasterlärmkarte Nachtzeit

