

Stadt Friedberg



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Teil C Begründung

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.01.2022

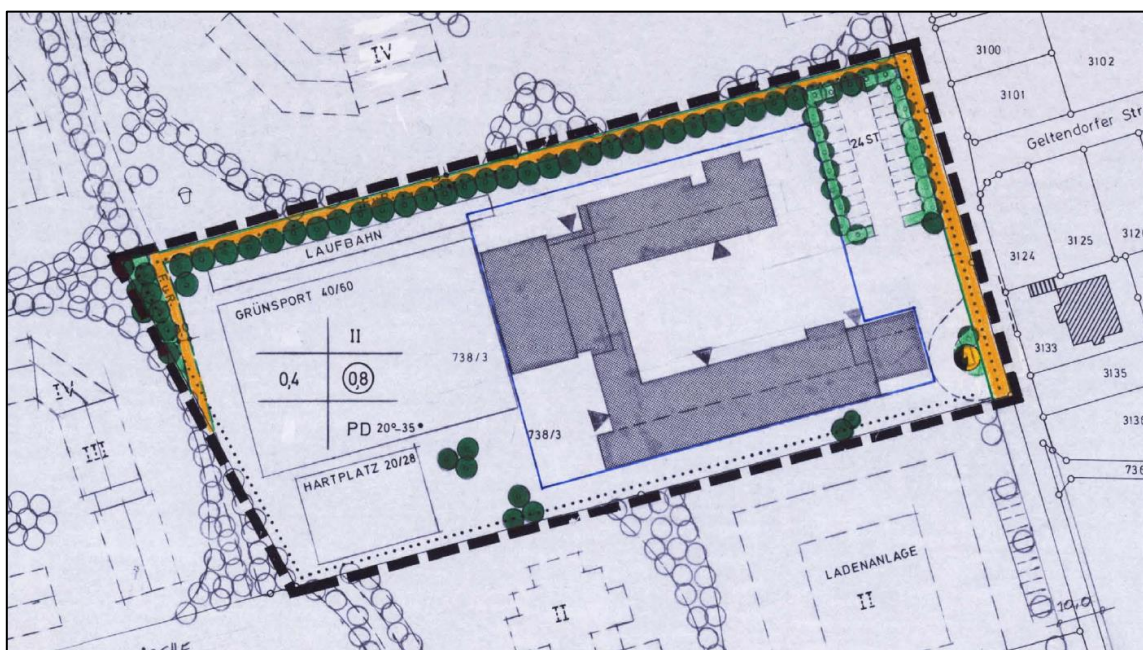
STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich östlich der Straße „Am Bierweg“ im Süden der Ortslage Friedberg liegt der seit 27.05.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/III „zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd“ vor. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/III wird für den Änderungsbereich östlich der Straße „Am Bierweg“ eine Fläche für die Entwicklung einer Grundschule mit zugehörigen Sport- und Stellplatzflächen etc. planungsrechtlich gesichert (Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule mit Schulsportanlagen“). In diesem Zusammenhang wurden die erforderlichen Vorgaben für eine bauliche Entwicklung der Grundschule (Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung, Grünflächen etc.) definiert. Anhand dieser Vorgaben wurde in den 1990er Jahren das Schulgebäude der Grundschule Friedberg - Süd errichtet und die entsprechenden Freianlagen hierzu angelegt.



Auszug rechtsverbindlicher BP Nr. 51/III © Stadt Friedberg

Aufgrund der steigenden Nachfrage und zur Optimierung des Schulbetriebes strebt die Stadt Friedberg nun an, die Grundschule Süd zu erweitern und neu zu strukturieren (Nachverdichtung). Im Zuge der Planungen der Stadt Friedberg soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51/III entsprechend geändert werden. Die vorgesehenen Änderungen betreffen neben der planungsrechtlichen Sicherung von bereits bestehenden Strukturen (Grundschule, Kindertagesstätte, Sport- und Außenanlagen, etc.) auch die Aufnahme von neuen baulichen Anlagen sowie die Versetzung / Neuordnung diverser Bäume. Zudem soll die bestehende verkehrliche Erschließung (Wendehammer) in die Änderungsplanung integriert und somit ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III ist demnach, eine Erweiterung und einen bedarfsgerechten Umbau der Grundschule Süd planungsrechtlich zu sichern. Infolge der Lage der nach zu verdichtenden Fläche im baulichen Innenbereich kann die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nachdem trotz der zeichnerischen und textlichen Änderungen/Konkretisierungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungspla-

nung vereinbar sind, kann aus Sicht der Stadt Friedberg für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 27.05.1995) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd vorgenommen werden.

B) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Änderungsgebiet im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III weiterhin eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Mit der Konkretisierung der Zweckbestimmung in der Planzeichnung (Ergänzung „Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) und der Ergänzung der textlichen Festsetzungen hierzu mit detaillierten Vorgaben zu den innerhalb des Änderungsgebietes zulässigen Nutzungen kann den Bestrebungen der Stadt Friedberg zur Erweiterung, Umplanung und Modernisierung des Schulgebäudes mit den zugehörigen Freianlagen angemessen Rechnung getragen werden.

In diesem Zuge soll neben der Bestandssicherung auch die Errichtung neuer Gebäude bzw. baulicher Anlagen ermöglicht werden. Im südlichen Bereich des überplanten Areals in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Rasenspielfeld soll ein neuer Außengeräteraum zur Lagerung insbesondere von Sportgeräten entstehen. Zur temporären Ergänzung des Angebotes der Mittagsbetreuung für die Schulkinder sollen neben der geplanten Gebäudeerweiterung zudem nördlich und südwestlich des Schulgebäudes zwei Containeranlagen aufgestellt werden.

Zudem bieten die ergänzten Festsetzungen die Möglichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte mit den hierzu erforderlichen Räumen im südöstlichen Bereich des Bestandsgebäudes.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können zwischen dem Schulbetrieb und der Einrichtung der Kindertagesstätte auch Synergieeffekte geschaffen werden.

C) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der Definition der Baugrenzen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich auf den baulichen Bestand abgestellt werden. Zudem sollen aufgrund der genannten Bestrebungen der Stadt Friedberg gewisse Erweiterungsmöglichkeiten des baulichen Bestandes planungsrechtlich gesichert werden. Die sonstigen, im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schule bzw. einer Kindertagesstätte stehenden baulichen Anlagen (Sportanlagen, Pausenhofflächen, Spielplatzflächen etc.) sollen auch künftig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern diese die Vorgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO erfüllen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Mit der Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) und darauf aufbauend der Geschossflächenzahl (GFZ) im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann der geplanten Nachverdichtung sowie den Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend Rechnung getragen werden. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich jedoch immer noch im Rahmen des für Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kita, Außenanlagen und Sportflächen etc.) üblichen Umfangs.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III werden zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Außen- und Nebenanlagen ergänzt, die im funktionalen Zusammenhang mit den innerhalb des Änderungsgebietes zulässigen Hauptnutzungen (Schule, Kita) stehen.

STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

Mit der gewählten abweichenden Bauweise kann eine, für die geplante Nutzung und die schulischen Abläufe erforderliche, zusammenhängende, auf einer Ebene durchgehende Bebauung mit einer Länge von mehr als 50 m sichergestellt werden.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet ist textlich festgesetzt. Somit kann auch künftig den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten bzw. benachbarten Nutzungen sichergestellt werden. Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Stadt Friedberg kommt im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung, da in dieser kommunalen Satzung eindeutig geregelt ist, dass diese neben verschiedenen anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen u. a. auch nicht für den Bebauungsplan Nr. 51/III gilt.

D) Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Mit der vorliegenden Änderungsplanung geht in Anlehnung an die Objekt- bzw. Freiflächengestaltungsplanung auch eine Neuordnung der Stellplatzflächen innerhalb des überplanten Areals einher. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/III dargestellte Stellplatzbereich an der nordöstlichen Grenze des Änderungsgebietes wird Zuge der Änderungsplanung zum Großteil der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage) zugeschlagen. Zum Teil sollen die gemäß Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg erforderlichen, nicht überdachten Stellplätze im Norden des bestehenden Schulgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden (mögliche Aufteilung s. Planzeichnung). Weitere Stellplätze sind bereits im äußersten Norden des Änderungsgebietes vorhanden (Fläche für Stellplätze „St“). Diese werden mit der vorliegenden Planung entsprechend planungsrechtlich gesichert bzw. ergänzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die energie-, fernmelde- sowie auch die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Änderungsgebietes ausschließlich über Erdkabel und unterirdische Kanäle vorgenommen. Zudem handelt es hierbei auch um den heutigen Stand der Technik.

E) Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung innerhalb des Änderungsgebietes orientieren sich vorwiegend am baulichen Bestand und somit an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll für die baulichen Erweiterungen auch die Errichtung von Flachdächern ermöglicht werden. Zudem können die Dachflächen auch als extensive Gründächer gestaltet bzw. mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie belegt werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können. Dies wird durch das Erfordernis der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages bekräftigt.

F) Grünordnung

Mit den zu erhaltenden Gehölzstrukturen werden die im Änderungsgebiet bereits bestehenden Bäume und Sträucher wirksam geschützt und durch die planungsrechtliche Sicherung auch langfristig erhalten.

Als Ersatz für die im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung des Schulkomplexes entfallenden Bestandsbäume werden innerhalb des Änderungsgebietes konkrete Pflanzgebote zur Neupflanzung von Bäumen festgelegt. Ziel hierbei ist, dass das Gelände durch die Ersatzpflanzungen in seiner Gesamtheit betrachtet naturschutzfachlich aufgewertet werden kann. So sollen die durch die baulichen Maßnahmen entfallenden 13 Bäume durch mindestens 17 Neupflanzungen art- und qualitätsgleich ersetzt werden. Die Anzahl

STADT FRIEDBERG**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III**

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

der innerhalb des Änderungsgebietes befindlichen Bäume kann mit Umsetzung der vorliegenden Änderungsplanung somit um mindestens 4 erhöht werden. Die über die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten zu pflanzenden Bäumen hinaus erforderlichen Neupflanzungen sind an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Folgende Ersatzpflanzungen, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahrens noch zu konkretisieren sind (Vorlage Freiflächengestaltungsplan), sind nach derzeitigem Kenntnisstand vorgesehen:

Baumaßnahme Außengeräteraum

Baum zu entfernen: (2x)

1x Feldahorn 8 m

1x Feldahorn 7 m

Geplante Pflanzungen: (2x)

2x Feldahorn

Baumaßnahme Container

Baum zu entfernen: (3x)

1x Tulpenbaum 11 m (Container West)

2x gemeine Esche 5 m + 6 m

Geplante Pflanzungen: (3x)

1x Tulpenbaum (an ursprünglichem Standort nach Rückbau der Container)

2x gemeine Esche (an ursprünglichem Standort nach Rückbau der Container)

Baumaßnahme Erweiterung Schule im Nordosten

Baum zu entfernen: (8x)

4x Linde 7 m, 8 m, 10 m und 8 m (südlich am bestehenden Parkplatz)

1x Weißbuche / Hainbuche 6 m (am östlichen Giebel der Schule)

3x Vogelkirsche 7 m und zweimal 6 m (nördlich am bestehenden Parkplatz)

Gepl. Pflanzungen: (12x)

3x Platane (an der Mensa im Pausenhof)

3x Amberbaum (in der Grünfläche an der Bushaltestelle)

3x Hainbuche (im Bereich des neuen Parkplatzes nördlich der Schule)

1x gemeine Esche (am Zugang zur Sporthalle, siehe Container Nord)

2x Säulenhainbuche im Bereich Pausenhofausgang West (siehe Container West)

Das Grundgerüst der Durchgrünung setzt sich vorwiegend aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die Verwendung von künstlichen Gestaltungselementen wie Folien, Vliesen, Textilgewebe etc. wird ebenso ausgeschlossen wie Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnlichen Materialien.

G) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang bereits baulich genutzten Fläche im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine bauliche

STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd
Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III auch bislang schon möglich war.

- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

H) Angaben zum Änderungsgebiet


Luftbild mit Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der ca. 1,43 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III „zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd“.

Die angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

STADT FRIEDBERG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

- Im Osten durch die Straße „Am Bierweg“ und darüber hinaus durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude.
- Im Süden, Norden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Straße „Am Bierweg“ gewährleistet.

I) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist für das Änderungsgebiet über die in der Straße „Am Bierweg“ bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Augsburg, die eine ggf. anfallende zusätzliche Schmutzfracht aufnehmen kann. Bei sämtlichen Neubauten und Erweiterungen ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vorrangig vor Ort zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so darf eine Einleitung in den Regenwasserkanal nur mit einer definierten Drosselwassermenge erfolgen. Entsprechend der neu angeschlossenen Flächen ist ein entsprechender Rückhalteraum (Rückhaltezysterne etc.) zu schaffen, der wie die Drosselwassermenge durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben wird.

Über die Straße „Am Bierweg“ ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

J) Umweltbelange

Allgemein

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III „zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden auf dem Großteil der überplanten Fläche bereits entsprechende Vorhaben umgesetzt (Grundschule, Kindertagesstätte, Sport- und Außenanlagen, etc.). Mit der aktuellen Änderung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Neustrukturierung des Gebäudekomplexes mit einer angemessenen baulichen Nachverdichtung geschaffen. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III bereits in der Vergangenheit ein großer Teil der überplanten Grundstücksflächen einer Bebauung zugeführt werden konnte, ist mit der aktuellen Änderung und baulichen Ordnung des Bereiches der Grundschule bzw. Kindertagesstätte nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung und Flächenversiegelung in diesem Bereich der Ortslage Friedberg zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Ziffer G)) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie

STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Erweiterung und Neustrukturierung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die durch die geplanten baulichen Maßnahmen entfallenden 13 Bestandsbäume innerhalb des Änderungsgebietes werden durch mindestens 17 Neupflanzungen art- und qualitätsgleich ersetzt. Die Anzahl der innerhalb des Änderungsgebietes befindlichen Bäume kann mit Umsetzung der vorliegenden Änderungsplanung somit erhöht werden. Die über die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten zu pflanzenden Bäumen hinaus erforderlichen Neupflanzungen sind an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden im Plangebiet ausschließlich insekten-/fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen ohne permanente nächtliche Beleuchtung umgesetzt.

Immissionsschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr), bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte), zu dulden.

Die im Rahmen der Aufstellung des seit 27.05.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die einschlägigen Orientierungswerte durch die Schulsportanlage an den bestehenden Wohnnutzungen östlich der Straße „Am Bierweg“ eingehalten werden können.

Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind nach den Denkmallisten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bereits folgende Bodendenkmäler bekannt:

- D-7-7631-0545: „Siedlung der Urnenfelder- und Hallsteinzeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen und hohen Mittelalters“.
- D-7-7631-0132: „Siedlung und Gräber der Urnenfelder- und der Hallstattzeit, Brandgrab der römischen Kaiserzeit“.

Generell weist die östliche Niederterrasse des Lechtals eine topographisch herausragende und durch die zahlreichen Bodendenkmäler in gleicher Lage bestätigte Siedlungsgunst auf. Die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bodendenkmäler lassen auf eine mehrphasige, über mehrere Zeitstellungen reichende, ausgeprägte Siedlungsaktivität schließen, so dass auch für das Plangebiet grundsätzlich von einer hohen archäologischen Relevanz auszugehen ist. Demzufolge können weitere Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des seit 27.05.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/III wurden unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss der Arbeiten wurde das Grundstück für eine Bebauung freigegeben.

Infolge der hohen archäologischen Relevanz des Plangebietes wird für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Diese muss in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

K) Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	1,35	94,4
▪ Fläche für Gemeinbedarf	1,35	94,4
▪ (davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	(0,10)	(7,0)
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	4,2
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,06	4,2
Grün-, Frei- und Wasserflächen	0,02	1,4
▪ Öffentliche Grünfläche	0,02	1,4
Gesamtfläche	1,43	100,0

**STADT FRIEDBERG****1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III**

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd
Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

L) Inkrafttreten

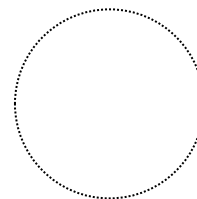
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg

Friedberg, _____

Roland Eichmann

Erster Bürgermeister



Siegel
