



Beschlussvorlage 2022/046	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 4 vorliegenden Stellungnahmen sind Inhalt dieses Beschlusses.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A-1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/ 15.07.2021

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 15.07.2021 wird zur Kenntnis genommen.

A-2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/ 14.07.2021

Die Behörde bittet um Berücksichtigung des folgenden Hinweises:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landw. Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens – ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.“

Dem Einwand wird gefolgt und der Hinweis unter den Hinweisen sinngemäß durch Text aufgenommen.

A-3) Bayernets GmbH/ 12.07.2021

Die Stellungnahme der Bayernets GmbH vom 12.07.2021 wird zur Kenntnis genommen.

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



A-4) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Schwaben/ 14.09.2021

Es werden **Bedenken hinsichtlich der geplanten Anbindung des Sebastianweges an die Bgm.-Schlickenrieder-Straße im Norden des Planungsgebiets** geäußert. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen stünden nicht zum Verkauf. Ein Durchgangsverkehr sei nicht gewollt. Die Wegefläche würde als „eine Art gemeinsame Hofstelle genutzt“. Der vorhandene Schotterweg werde „auf Grund persönlicher Absprache“ mitbenutzt. Ein Durchgangsverkehr bestehe derzeit nicht und würde die Arbeitsabläufe erheblich beeinträchtigen. Eine Wohnbebauung des „hinteren Grundstücksbereichs“ sei nicht vorgesehen.

Der Stadt ist bewusst, dass die gem. Planzeichnung festgesetzte Verlängerung des Sebastianweges über ein privates Grundstück verläuft, welches derzeit für den **hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb** erforderlich ist. Ebenso ist für die Stadt ersichtlich, dass die vorhandene Wegefläche auch von benachbarten Betrieben jedenfalls für Fahrtzwecke mitgenutzt wird.

Für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes hat der Sebastianweg eine wesentliche Funktion, denn das Siedlungsgebiet ist im Bereich des Altortes Derching in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung stark eingeschränkt. Zum einen schließen im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in ihrem Umfang erhalten werden sollen und zudem nach § 35 BauGB beurteilt werden. Eine Ortsentwicklung ist zum anderen aber auch in westlicher Richtung durch die bewaldete Hangkante der Lechleite ausgeschlossen. Die Bestandsbebauung des Ortsteils wird in Gestalt der Bgm.-Schlickenrieder-Straße nur durch eine einzige Durchgangsstraße durchzogen. Diese weist eine erhebliche Verkehrsdichte auf. Sie ist für eine gesicherte Anbindung des Ortsteils sowohl in den nördlich angrenzenden Landkreis als auch an den Hauptort von Friedberg und überregional an die Bundesautobahn A 8, unerlässlich. Jede Art von Instandsetzung oder gar eine Umbaumaßnahme an der Bgm.-Schlickenrieder-Straße werfen insoweit fast unlösbare Verkehrsprobleme auf. Für derartige notwendige Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, ebenso aber auch für den Fall eines Verkehrsunfalls oder eines anderweitigen Rettungseinsatzes auf der innerörtlichen Bgm.-Schlickenrieder-Straße ist ein Lückenschluss des Sebastianwegs, der eine zumindest temporäre Umfahrungsmöglichkeit bieten könnte, **schon heute**, und zwar vor allem für den Ortsteil und seine eigenen Nutzungen, **sinnvoll und erforderlich**.

Die Stadt betreibt die vorliegende Bauleitplanung für den Altortbereich außerdem gerade im Bewusstsein, dass sich viele landwirtschaftliche Betriebsstellen auf Grund geänderter Rahmenbedingungen in einer Umbruchsituation befinden bzw. absehbar befinden werden. Dazu kann, dies nur beispielhaft, angesichts des Marktumfeldes die Aufgabe von Tierhaltung, eine Extensivierung der Flächenbewirtschaftung oder angesichts von Nachfolgesituationen auch die Änderung von Nutzungen an einer Hofstelle gehören. Die Stadt muss dabei berücksichtigen, dass schon heute hieraus Einzelbauvorhaben etwa im Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder auch nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB Einzelbaumaßnahmen resultieren können, welche Erschließungsthemen nach sich ziehen.

Um zum einen die vorgenannten verkehrlichen Bedürfnisse ebenso effizient wie auch raumsparend aufzugreifen und um zum anderen auf sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen frühzeitig, sowohl im Sinne der Wahrung des Bestehenden als auch zur Steuerung des Hinzutretenden, zu reagieren, betreibt die Stadt die vorliegende Bauleitplanung.



Die Stadt trifft dabei keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Insoweit hat der Eigentümer die Frage, ob und wann er an eine etwa zulässige Nutzungsänderung für Wohnnutzung auf einer Althofstelle denkt, unverändert alleine in seinen Händen.

Die Stadt muss allerdings gerade wegen der Besonderheiten im Altort die Sicherung angemessener Verkehrswegebeziehungen städtebaulich lenken. Dies gilt insbesondere weil die Bgm.-Schlickerieder-Straße die einzige Durchgangsstraße im Ort ist, von dort aus tief nach Osten reichende Bestandshofstellen bestehen, und es einen zunehmenden Entwicklungsdruck weg von den landwirtschaftlichen Nutzungen gibt.

Somit muss frühzeitig einer unorganischen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt, und einer verkehrlich nachteiligen und ausschließlich zur Bgm.-Schlickerieder-Straße zugewandter Erschließung eine sinnvolle zusätzliche Erschließung geschaffen werden. Diese dient auch dem Erhalt der Entwicklungsoptionen gerade auch für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und hier insbesondere bezüglich des Maßes der künftigen baulichen Nutzung.

Als Planungsgrundlage hat die Stadt dabei vor allem bezüglich des Lückenschlusses für den Sebastianweg die Bestandssituation mit verschiedenen möglichen Zukunftsszenarien verglichen. Neben dem übergeordneten Ziel, die Ortsentwicklung langfristig zu steuern, diente die **Alternativenbetrachtung** dazu, zu prüfen, durch welchen Verlauf der Eingriff in das Privatgrundstück möglichst geringgehalten werden kann und die privaten Belange mit den öffentlichen Belangen gegeneinander abzuwägen. Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die notwendige Fläche für den Ausbau des Sebastianwegs gesichert werden, um den **öffentlichen Belang einer schon mittelfristigen gezielten Ortsentwicklung verfolgen** zu können. Gleichzeitig soll die Fläche gegenüber anderweitigen neuen Nutzungen auf dem Privatgrundstück, die einer potenziellen Fortführung des Sebastianweges entgegenstehen würde, abgesichert werden.

Die Stadt wird sich nochmals bemühen, auch angesichts der Entschädigungspflichten nach dem Zweiten Abschnitt des dritten Teils des ersten Kapitels des BauGB, vor allem also der Bestimmungen in den §§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 40 Abs. 2 BauGB, mit dem Eigentümer **Erwerbsgespräche** zu führen, wobei aus Sicht der Stadt auch ein Tausch Gesprächsgrundlage sein kann. Zudem sichert die Stadt für den Fall einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt die Stadt Friedberg die Möglichkeit ab, die erforderliche Fläche im Verkaufsfall durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu erwerben.

Eine bestandsgeschützte **Freiflächenutzung des Privatgrundstücks** ist dennoch **weiterhin zulässig**. Die Stadt stellt in ihre Abwägung dabei allerdings durchaus ein, dass die von der festgesetzten neuen Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Bereiche schon gegenwärtig vorrangig durch die betroffenen Eigentümer und benachbarte Nutzer als Fahrfläche genutzt werden. Weiter, dass selbst eine Fortsetzung des Sebastianwegs diese Nutzung allenfalls erleichtern und jedenfalls nicht erschweren würde. An die Verkehrsfläche grenzen auch gegenwärtig keine schutzwürdigen Aufenthaltsbereiche an.

Die bestehenden aber auch darüber hinaus gehend die „notwendigen“ **Hofeinfahrten wurden von Begrünungsfestsetzungen ausdrücklich ausgenommen**. Zu begrünende Flächen wurden nur an den Stellen festgesetzt, an denen bereits heute begrünte Flächen auf den



Grundstücken liegen. Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind ohne, dass es auch nur einer Ausnahme oder Befreiung bedürfte auch breitere Zufahrten als gegenwärtig vorhanden zugelassen, wenn sie denn eben betrieblich notwendig sind.

Der Hinweis zur **Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen** wird in den Hinweisen ergänzt (siehe Abwägung A-2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

A-5) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/ 23.07.2021

Die Behörde teilt mit, dass es sich in Bezug auf bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange um einen vorbildlich erarbeiteten Bebauungsplan handelt, der die Belange der Behörde vollumfänglich berücksichtigt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus gibt die Behörde **Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Bodendenkmalpflegerischen Belangen**. Es wird gefordert, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Das Bodendenkmal D-7-7531-0259 ist bereits als nachrichtliche Übernahme B.3 in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung aufgeführt.

Die Denkmalschutzbehörde bittet folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„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.“

Der geforderte textliche Hinweis ist bereits unter E.10.3 aufgeführt.

Zusätzlich werden in die Begründung folgende Hinweise zu den besonderen Schutzbestimmungen aufgenommen:

„Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur



archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.“

In der Begründung werden im üblichen Umfang die bestehenden Denkmäler und Bodendenkmäler beschrieben und darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist und das auftretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen. Ebenso wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan unter Ziff. E.10 aufgenommen. Damit ist den Erfordernissen der Bauleitplanung genüge getan.

A-6) Bischöfliche Finanzkammer, Hauptabteilung VII – wirtschaftliche Angelegenheiten, Recht und Bauwesen/ 11.08.2021

Die Bischöfliche Finanzkammer stellt in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2021 Anregungen und Bedenken in Abstimmung mit dem kirchenzugehörigen Grundstückseigentümer vor, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan **weniger Baurecht möglich ist als gegenwärtig nach § 34 BauGB** und somit ggf. **Ansprüche gem. § 40 BauGB** nicht ausgeschlossen werden können. Es wird daher angeregt, die **Baugrenze für das Grundstück Fl. Nr. 3** der Gemarkung Derching entsprechend **anzupassen**.

Die Stadt hat sich mit der Einwendungsführerin direkt in Verbindung gesetzt. Nach nochmaliger Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wird der vorgebrachte Einwand aufgegriffen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 wird straßenseitig zur Bgm. Schlickerieder-Straße ein **Bauraum neu festgesetzt**. Dieser wird sowohl den Anforderungen des angestrebten Ortsbildes, als auch den Zielvorgaben, die sich aus der Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Baudenkmal ableiten, wie auch dem Schutz des in der Grundstücksmitte zwischen dem Sebastianweg und der Bgm.-Schlickerieder-Straße stehenden, ortsbildprägender und ökologisch hochwertigen Baumes gerecht. Die Stadt geht davon aus, dass infolge dieses weiteren Bauraums eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks erreicht wird, die den Wünschen der Eigentümerin gerecht wird und dem bisher bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB entspricht.

A-7) Deutsche Telekom Technik GmbH/ 25.08.2021

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.08.2021 wird zur Kenntnis genommen. Eine Entwidmung von Verkehrswegen ist nicht vorgesehen.

A-8) Freiwillige Feuerwehr Friedberg/ 24.08.2021

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Auf Nachfrage beim Kreisbrandrat wurde am 23.09.21 durch diesen per E-Mail mitgeteilt, dass die **Wasserversorgung im Gemeindebereich Derching ausreichend** ist.



Die **Verkehrsfläche der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße** ist in einer ausreichenden Breite festgesetzt, so dass die Einhaltung der Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr gewährleistet werden kann. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

Für den Sebastianweg liegt inzwischen eine Straßenplanung des Büros Hyna+Weiß vor, in welcher erforderliche Fahrbahnbreiten, Kurvenkrümmungsradien etc. berücksichtigt wurden. Bis zum nächsten Beteiligungsschritt wird die **Verkehrsfläche des Sebastianweges entsprechend angepasst**.

Der Bebauungsplan setzt großzügige Bauräume fest, innerhalb derer die **Gebäude** unter Einhaltung der „**Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr**“ errichtet werden können. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan eine straßennahe Bebauung auf allen Grundstücken zu, so dass der Bebauungsplan den Vorgaben der Feuerwehr nicht entgegensteht. Der konkrete Nachweis, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind, ist im Rahmen des Bauvollzuges zu führen.

Im Bestand endet der Sebastianweg auf Höhe der Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 97 und Fl.Nr. 96/3. Ein Wendehammer ist hier nicht vorhanden. Stattdessen bestehen für die Öffentlichkeit nicht abgesicherte und somit allenfalls faktische **Wendemöglichkeit** auf Privatgrundstücken. Nachdem jedenfalls durch die Bauleitplanung im Wege eines einfachen Bebauungsplans kein Baurecht erstmals neu begründet wird, sondern lediglich bestehendes Baurecht gemäß den §§ 34 und 35 BauGB städtebaulich erforderlichen Festsetzungen unterworfen wird, löst die Planung keine brandschutzfachlichen Konflikte aus, die abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung aufzulösen wären.

Durch die Planung, den Sebastianweg langfristig als öffentliche Verkehrsfläche bis zur Bgm.-Schlickenrieder-Straße fortzuführen, kann eine durchgehende Feuerwehrezufahrt sichergestellt werden.

Die **Hinweise zu Feuermeldestellen** betreffen den Bauvollzug und werden zur Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Hochspannungsfreileitungen.

Die **Hinweise zu den Rettungswegen, Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, Errichtung von Photovoltaikanlagen** sowie zum Einsatzstellenfunk betreffen den Bauvollzug und werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht keine Errichtung von Windenergieanlagen vor. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz“ werden zur Kenntnis genommen.

A-9) IHK Schwaben/ 26.08.2021

Die Stellungnahme der IHK Schwaben vom 26.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.



A-10) Kreisheimatpflegerin des Landkreises Aichach-Friedberg/ 11.08.2021

Die Stellungnahme der Kreisheimatpflegerin vom 11.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

A-11) Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV)/ 13.08.2021

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie der Relevanzprüfung und der Begründung zu entnehmen ist, wird auf Ebene der Bebauungsplanung nur ein grundsätzlicher **Ausschluss von Verbotstatbeständen** vorgenommen. Durch die Bauleitplanung im Wege eines einfachen Bebauungsplans wird kein Baurecht erstmals neu begründet, sondern lediglich bestehendes Baurecht gemäß den §§ 34 und 35 BauGB städtebaulich erforderlichen Festsetzungen unterworfen. **So löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus**, die abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung aufzulösen wären.

Natürlich kann sich artenschutzrechtlich auch nach Erlass eines Bebauungsplans eine Änderung der Sachlage ergeben, die beachtlich ist. Insoweit ist jedes Einzelbauvorhaben verpflichtet, einer derart neuen Sachlage gerecht zu werden. In der Relevanzprüfung und der Begründung wird daher darauf verwiesen, dass **bei jedem einzelnen Bauvorhaben** im Rahmen der Baugenehmigung ein eigener **artenschutzrechtlicher Beitrag** einzubringen ist. Im Rahmen dieser Untersuchung müssen die saP-relevanten Arten genauer geprüft und auf etwaiges Auslösen von Verbotstatbeständen durch den spezifischen Eingriff beurteilt werden. Auf Grundlage dieser Untersuchung müssen dann im Hinblick auf die Eingriffsschwere bzw. Anzahl tatsächlich betroffener Arten/Individuen in Abstimmung mit der UNB die erforderlichen **Vermeidungs- bzw. cef-Maßnahmen** festgelegt werden.

Für manche Arten muss, wie angeführt, für die Wirksamkeit die **Umsetzung deutlich vor dem Eingriff** erfolgen. Dieser Aspekt wird zur Klarstellung in die Begründung aufgenommen.

A-12) Landratsamt Aichach-Friedberg, Herr Oberregierungsrat Zierer/ 25.08.2021

Der Empfehlung in der Präambel den **Rechtsstand der jeweiligen Gesetze** bzw. deren Fundstelle in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS) anzugeben, wird nicht gefolgt. Es gelten jeweils die zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen. Damit ist eine ausreichende Konkretisierung der geltenden Gesetze gegeben.

Auf dem Plankopf wird entsprechend des Hinweises des LRA ergänzt, dass sich die **Zulässigkeit von Vorhaben** über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilen.

Der Hinweis zur fehlenden Regelung zum **Inkrafttreten** dieser Satzung und ihre **Ausfertigung** (mit dem Siegel des Ersten Bürgermeisters) wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausfertigung der Satzung berücksichtigt.

Der Hinweis zur „**gedanklichen Schnur**“ wird zur Kenntnis genommen. Vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird ein Gesamtplan zum Bebauungsplan erstellt, der den Vorgaben des BayVGH entspricht.



A-13) Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde/ 19.08.2021

zu D 11) Grünordnung

Die **Pflanzgebote** in D.11.4 sind bereits mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern definiert und nicht im Konjunktiv festgesetzt. In D.11.2 wird die Art der Bepflanzung zusätzlich mit „heimisch und standortgerecht“ präzisiert.

§40 BNatSchG bezieht sich auf das Ausbringen von Pflanzen und Tieren in die freie Natur. Das genannte Biotop sowie das Landschaftsschutzgebiet sind sowohl im Osten als auch im Westen vom Siedlungskörper der Gemeinde Derching begrenzt. Da es sich beim Planungsgebiet im Osten der Schutzgebiete also um ein bebauten Gebiet handelt, in dem bereits zahlreiche verschiedene Pflanzenarten in den Privatgärten verwendet werden, wird die Festsetzung zur Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten als ausreichend angesehen, um eine diesbezügliche Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops/Landschaftsschutzgebiets entsprechend gering zu halten.

zu E) 2.3 Installation fledermausfreundlicher Beleuchtung

Mit den in den Hinweisen unter E. beschriebenen Maßnahmen E.2.5 (**Kartierungen von planungsrelevanten Arten bei konkreten Vorhaben**) soll die Vermeidung des Verbotstatbestands abgedeckt werden.

Die Thematik der **fledermausfreundlichen Beleuchtung** wurde unter Berücksichtigung des Insektenschutzes darüber hinaus aber weiter konkretisiert und als Festsetzung D.11.12 aufgenommen:

„Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.“

Die **Vermeidungsmaßnahme E.2.3** wird aus den Hinweisen entfernt. Das Fazit in der Relevanzprüfung muss aber nicht angepasst werden. Darüber hinaus wird in der Begründung beschrieben, dass je nach Ergebnis der Kartierungen der Umfang der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB anzupassen ist.

Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Da es sich beim größten Teil der zu begrünenden Flächen um private Grundstücke handelt und das als Dorfplatz festgesetzte Grundstück künftig intensiver als Treffpunkt für die Dorfbewohner*innen genutzt werden soll, ist eine Festsetzung von Blühwiesen im Rahmen des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird jedoch im Rahmen des parallel verlaufenden Innenentwicklungskonzepts für den Stadtteil Derching aufgenommen.

Zusammenfassung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu dem Entwurf des Bauleitplanes **keine Bedenken bestehen, wenn die Hinweise der UNB beachtet werden.**



A-14) LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord/ 25.08.2021

Zur 20-kV-Kabelleitung:

Die 20-kV-Kabelleitung verläuft innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. In dieser sind Leitungen grundsätzlich zulässig. Folglich steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen. Unterirdische Stromleitungen und deren Schutzbereich werden wie auch andere Leistungstrassen (Kanal, Gas, Wasser, Telefonleitungen) in der Regel nicht in Bebauungsplänen dargestellt, da sie aufgrund der Vielzahl an Linien die Lesbarkeit des Baurechtsplans erschweren würden und die nachrichtliche Übernahme bezüglich der vorrangig baurechtlichen Intention des Bebauungsplanes nicht angemessen wäre. Da der Einbau der Leitung in die öffentliche Straße erfolgt, genügt die baurechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche. Eine Übernahme der Leistungstrasse in den Plan wird nicht für erforderlich erachtet und erfolgt daher nicht. In der Begründung wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zum Standort für eine 20-kV-Transformatorstation:

Aus freiraumgestalterischen Gründen und aus Gründen einer bestimmungsgemäßen und flexiblen Nutzung als Dorfplatz wird eine **Transformatorstation im Bereich des Dorfplatzes** kritisch gesehen. Die benötigte Versorgungsfläche von ca. 24 m² zzgl. Zufahrt hätte erhebliche Einschränkungen auf die Gestaltung des Dorfplatzes bzw. bzgl. Flexibilität in der Ausführungsplanung. Aus diesem Grund wird auf eine konkrete Festsetzung der Versorgungsfläche verzichtet. Darüber hinaus stehen die gewünschten Standorte für einen Trafo und den notwendigen Stromleitungstrassen im Konflikt zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, da an den betreffenden Stellen der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes an erster Stelle steht.

Per E-Mail hat LEW Verteilnetz GmbH am 21.10.2021 der Stadt Friedberg bestätigt, dass es einige **Alternativstandorte** in Derching gibt. Vorzugsweise wäre für die LEW aufgrund der zentralen Lage an der Bgm.-Schlickerrieder Straße ein Stationsstandort am östlichen oder südlichen Grundstücksrand auf Flur-Nr. 22/4 ideal. Sollte ein Stationsstandort auf diesem Grundstück generell nicht möglich sein, besteht jedoch Einverständnis, dass mögliche Stationsplätze auf den Flurnummern 24 und 28 realisiert werden. Diese sind mögliche Ausweichflächen, da eine Kompaktstation auf dem Dorfanger seitens der Stadt nicht gewünscht ist.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher nicht.

A-15) Polizeiinspektion Friedberg/ 12.07.2021

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und wird zur Kenntnis genommen. Der Klarstellung halber wird ergänzend in der Begründung auf die Einhaltung der RAS 06 hingewiesen.

A-16) Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht/ 12.07.2021

Die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht an der Regierung von Schwaben vom 12.07.2021 wird zur Kenntnis genommen.



A-17) Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, Liegenschaften/ 27.08.2021

Die Stellungnahme der Stadtwerke vom 27.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

A-18) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/ 20.08.2021

Sachverhalt

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Im Nachgang wurde auf Nachfrage beim Kreisbrandrat am 23.09.21 per E-Mail mitgeteilt, dass die Wasserversorgung im Gemeindebereich Derching ausreichend ist.

Unter den Hinweisen E. durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

Zusammenfassung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu dem Entwurf des Bauleitplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes beachtet werden.

B) Öffentlichkeit

B-1) Bürger 1/24.08.2021

Zur Kritik an der Verlängerung des Sebastianwegs:

Für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes hat der Sebastianweg eine wesentliche Funktion, denn das Siedlungsgebiet ist im Bereich des Altortes Derching in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung stark eingeschränkt. Zum einen schließen im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in ihrem Umfang erhalten werden sollen und zudem nach § 35 BauGB beurteilt werden. Eine Ortsentwicklung ist zum anderen aber auch in westlicher Richtung durch die bewaldete Hangkante der Lechleite ausgeschlossen. Die Bestandsbebauung des Ortsteils wird in Gestalt der Bgm.-Schlickerieder-Straße nur durch eine einzige Durchgangsstraße durchzogen. Diese weist eine erhebliche Verkehrsdichte auf. Sie ist für eine gesicherte Anbindung des Ortsteils sowohl in den nördlich angrenzenden Landkreis als auch an den Hauptort von Friedberg und überregional an die Bundesautobahn A 8, unerlässlich. Jede Art von Instandsetzung oder gar eine Umbaumaßnahme an der Bgm.-Schlickerieder-Straße werfen insoweit fast unlösbare Verkehrsprobleme auf. Für derartige notwendige Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, ebenso aber auch für den Fall eines



Verkehrsunfalls oder eines anderweitigen Rettungseinsatzes auf der innerörtlichen Bgm.-Schlickerieder-Straße ist ein Lückenschluss des Sebastianwegs, der eine zumindest temporäre Umfahrungsmöglichkeit bieten könnte, **schon heute**, und zwar vor allem für den Ortsteil und seine eigenen Nutzungen, **sinnvoll und erforderlich**.

Die Stadt betreibt die vorliegende Bauleitplanung für den Altortbereich außerdem gerade im Bewusstsein, dass sich viele landwirtschaftliche Betriebsstellen auf Grund geänderter Rahmenbedingungen in einer Umbruchsituation befinden bzw. absehbar befinden werden. Dazu kann, dies nur beispielhaft, angesichts des Marktumfeldes die Aufgabe von Tierhaltung, eine Extensivierung der Flächenbewirtschaftung oder angesichts von Nachfolgesituationen auch die Änderung von Nutzungen an einer Hofstelle gehören. Die Stadt muss dabei berücksichtigen, dass schon heute hieraus Einzelbauvorhaben etwa im Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder auch nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB Einzelbaumaßnahmen resultieren können, welche Erschließungsthemen nach sich ziehen.

Um zum einen die vorgenannten verkehrlichen Bedürfnisse ebenso effizient wie auch raumsparend aufzugreifen und um zum anderen auf sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen frühzeitig, sowohl im Sinne der Wahrung des Bestehenden als auch zur Steuerung des Hinzutretenden, zu reagieren, betreibt die Stadt die vorliegende Bauleitplanung.

Die Stadt trifft dabei keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Insoweit hat der Eigentümer die Frage, ob und wann er an eine etwa zulässige Nutzungsänderung für Wohnnutzung auf einer Althofstelle denkt, unverändert alleine in seinen Händen.

Die Stadt muss allerdings gerade wegen der Besonderheiten im Altort die Sicherung angemessener Verkehrswegebeziehungen städtebaulich lenken. Dies gilt insbesondere, weil die Bgm.-Schlickerieder-Straße die einzige Durchgangsstraße im Ort ist, von dort aus tief nach Osten reichende Bestandshofstellen bestehen, und es einen zunehmenden Entwicklungsdruck weg von den landwirtschaftlichen Nutzungen gibt.

Somit muss frühzeitig einer unorganischen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt, und einer verkehrlich nachteiligen und ausschließlich zur Bgm.-Schlickerieder-Straße zugewandter Erschließung eine sinnvolle zusätzliche Erschließung geschaffen werden. Diese dient auch dem Erhalt der Entwicklungsoptionen gerade auch für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und hier insbesondere bezüglich des Maßes der künftigen baulichen Nutzung.

Als Planungsgrundlage hat die Stadt dabei vor allem bezüglich des Lückenschlusses für den Sebastianweg die Bestandssituation mit verschiedenen möglichen Zukunftsszenarien verglichen. Neben dem übergeordneten Ziel die Ortsentwicklung langfristig zu steuern, diente die **Alternativenbetrachtung** dazu, zu prüfen, durch welchen Verlauf der Eingriff in das Privatgrundstück möglichst geringgehalten werden kann und die privaten Belange mit den öffentlichen Belangen gegeneinander abzuwägen. Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die notwendige Fläche für den Ausbau des Sebastianwegs gesichert werden, um den **öffentlichen Belang einer schon mittelfristigen gezielten Ortsentwicklung** verfolgen zu können. Gleichzeitig soll die Fläche gegenüber anderweitigen neuen Nutzungen auf dem



Privatgrundstück, die einer potenziellen Fortführung des Sebastianweges entgegenstehen würde, abgesichert werden.

Die Stadt wird sich nochmals bemühen, auch angesichts der Entschädigungspflichten nach dem Zweiten Abschnitt des dritten Teils des ersten Kapitels des BauGB, vor allem also der Bestimmungen in den §§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 40 Abs. 2 BauGB, mit dem Eigentümer **Erwerbsgespräche** zu führen, wobei aus Sicht der Stadt auch ein Tausch Gesprächsgrundlage sein kann. Zudem sichert die Stadt für den Fall einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt die Stadt Friedberg die Möglichkeit ab, die erforderliche Fläche im Verkaufsfall durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu erwerben.

Eine bestandsgeschützte **Freiflächennutzung des Privatgrundstücks** ist dennoch **weiterhin zulässig**. Die Stadt stellt in ihre Abwägung dabei allerdings durchaus ein, dass die von der festgesetzten neuen Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Bereiche schon gegenwärtig vorrangig durch die betroffenen Eigentümer und benachbarte Nutzer als Fahrtfläche genutzt werden. Weiter, dass selbst eine Fortsetzung des Sebastianwegs diese Nutzung allenfalls erleichtern und jedenfalls nicht erschweren würde. An die Verkehrsfläche grenzen auch gegenwärtig keine schutzwürdigen Aufenthaltsbereiche an.

B-2) Bürger 2/ 08.08.2021

Zu Hohes Gefahrenpotential für Wegbenutzer:

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Berücksichtigung finden.

Eine verbesserte Einsehbarkeit auf die Bgm.-Schlickerieder-Straße könnte u.a. durch Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße und den daran angrenzenden städtischen Grundstück Fl. Nr. 24 erreicht werden. Die Ausgestaltung dieser technischen Lösungen ist jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplans regelbar. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung angestrebten Festsetzungsinhalten aber auch nicht im Wege. Die aufgeworfenen Frage- und Problemstellungen lassen sich bei der baulichen und technischen Ausgestaltung einer Straßen- und Wegeanlagen lösen.

Zu Verschwendung von Steuergeldern:

Soweit für die Stadt ersichtlich besteht für die Flurstückseigentümer von FINr. 3/1 kein rechtlich gesichertes Vorkaufsrecht an Flurstück 3. Seitens der Eigentümer wurde bezüglich der Wegeführung nicht widersprochen.

B-3) Bürger 3/ 28.07.2021

Zu Erschließungskosten im Falle einer Erschließung des Sebastianwegs:

Der Sebastianweg ist bis einschließlich auf Höhe der Flurstückbereiche FINr. 100 und FINr. 3/1 bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet. Für die Flurstücke FINr. 100 und 3/1 und die Flurstücke am Sebastianweg südöstlich davon werden deshalb keine weiteren Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Wenn es tatsächlich zur Weiterführung des Sebastianwegs als öffentliche Straße kommt, – was mit der Aufnahme in den Bebauungsplan allein noch nicht verbunden ist –, werden alle zur Zeit



der Herstellung durch die Baumaßnahme im rechtlichen Sinne erstmalig erschlossenen und bebaubaren Grundstücke zur Zahlung eines Erschließungsbeitrags herangezogen. Nur teilweise bebaubare Grundstücke würden nur anteilig veranlagt.

Wie hoch die Kosten für den Straßenausbau und die davon abhängigen Erschließungsbeiträge für jeden Eigentümer sein werden, ist heute noch nicht bekannt. Eine detaillierte Straßenplanung mit Angaben zu den Baukosten wurde noch nicht erstellt. Deshalb kann gegenwärtig noch keine Aussage zur Beitragshöhe gemacht werden.

Zum Erschließungsbeitrag der Flurstücke 99 und 5:

Die Grundstücke mit den Flurnummern 5 und 99 liegen im bisher nicht geteerten und folglich im beitragsrechtlichen Sinne bisher nicht erschlossenen Abschnitt des Sebastianwegs. Mit der Verlängerung und der beitragsrelevanten erstmaligen Herstellung des Sebastianwegs sind deren Eigentümer an den Erschließungskosten grundsätzlich zu beteiligen. Da auf FlNr. 99 momentan nur für den südwestlichen Teil (Bereich einschließlich des Wohnhauses und des südöstlichen Nebengebäudes) Baurecht nach § 34 BauGB besteht, wäre nur dieser Grundstücksflächenanteil beitragsrelevant. FlNr. 5 liegt hingegen komplett im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Erschließung von FlNr. 5 erfolgt sowohl über die Bgm.-Schlickerrieder-Straße als auch über den Sebastianweg. Bezüglich der Beitragspflicht am Sebastianweg würde daher aufgrund der Mehrfacherschließung eine Vergünstigung in Betracht gezogen.

Zu Abstand zum Wald an der Lechleite und Baumwurfzone:

Da das Flurstück Nr. 15 nicht mehr im Bebauungsplan liegt, ist die darin festgesetzte Bauwurfzone dort nicht verbindlich. Inwieweit eine Bebauung des Grundstückes möglich ist, ist mit der zuständigen Fachbehörde in Abstimmung mit dem AELF zu klären.

B-4) Bürger 4/ 18.08.2021

Zur Kritik an der Erweiterung des Sebastianwegs (Kosten, Versiegelung):

Der Sebastianweg ist bis einschließlich auf Höhe der Flurstückbereiche FlNr. 100 und FlNr. 3/1 bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet. Für die Flurstücke FlNr. 100 und 3/1 und die Flurstücke am Sebastianweg südöstlich davon werden deshalb keine weiteren Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Wenn es tatsächlich zur Weiterführung des Sebastianwegs als öffentliche Straße kommt, – was mit der Aufnahme in den Bebauungsplan allein noch nicht verbunden ist -, werden alle zur Zeit der Herstellung durch die Baumaßnahme im rechtlichen Sinne erstmalig erschlossenen und bebaubaren Grundstücke zur Zahlung eines Erschließungsbeitrags herangezogen. Nur teilweise bebaubare Grundstücke würden nur anteilig veranlagt.

Wie hoch die Kosten für den Straßenausbau und die davon abhängigen Erschließungsbeiträge für jeden Eigentümer sein werden, ist heute noch nicht bekannt. Eine detaillierte Straßenplanung mit Angaben zu den Baukosten wurde noch nicht erstellt. Deshalb kann gegenwärtig noch keine Aussage zur Beitragshöhe gemacht werden.

Es trifft überdies zu, dass durch die Erweiterung des Sebastianweges Fläche versiegelt werden wird, die jedoch gegenwärtig schon überwiegend und seit langen Jahrzehnten als Wegefläche genutzt wird. Aus diesem Grund muss ein derartiger Eingriff ausgeglichen werden. Das verkehrliche Erfordernis rechtfertigt den Eingriff.



B-5) Bürger 5/ 18.08.2021

Zu Kap. 5.6 Bauliche Gestaltung:

Es stimmt, dass es bereits im Bestand entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße Gebäude gibt, die keine weiße Putzfassade mehr aufweisen. Jedoch prägen weiße Putzfassaden auch heute noch den Straßenraum der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Dies soll das Foto in Anlage 1, aufgenommen am 18.02.2021, verdeutlichen.

Die Stadt Friedberg möchte dieses gestalterische Merkmal für die Zukunft beibehalten und hält daher an der Festsetzung für den Kernortbereich entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße grundsätzlich weiterhin fest, macht aber Zugeständnisse in den rückwärtigen Bereichen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit dem Einwand bezüglich gestalterischer Regelungen der Fassaden ergab, dass die Farbgestaltung im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße streng geregelt werden soll und dass auch die Fassaden im übrigen Geltungsbereich dorfgerecht gestaltet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich ist es der Stadt wichtig, störende, grelle, oder allzu stark abweichende Farbgebung auszuschließen, indem hier grelle Farben ausgeschlossen und farbgebende Beschichtungen nur in weißen oder mit Grauteilen gebrochenen Farben zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden insoweit ergänzt.

Die Vorgaben zu Wintergärten o.Ä. sind nur im Kernortbereich strenger reglementiert. Im rückwärtigen Bereich sind keine Einschränkungen vorgesehen.

Zu Kap. 5.11 Einfriedungen:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde von der Behörde bestätigt, dass an der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße schützenswerte Nutzungen auch ohne Lärmschutzwände möglich sind. Da bei den vorherrschenden Wohngebäuden schützenswerte Schlafräume zumeist in den Obergeschossen angeordnet sind, wären z.B. 2 m hohe Lärmschutzwände mehr oder minder zwecklos. Entlang der Straße müssen Anordnung und Orientierung der Räume und die Beschaffenheit der Wände und Fenster entsprechend ausgebildet werden. Auch kann es sein, dass Freisitze eingerückt oder abgeschirmt angeordnet werden müssen. Dies ist aber auch immissionsschutzfachlich ausreichend.

Grundsätzlich ist es also möglich, den Wunsch der Stadt nach einer einheitlichen, dorfbildtypischen Straßengestaltung mit niedrigen Zäunen, offenen Höfen und einsehbaren Gärten mit dem Erfordernis von Lärmschutz zu vereinbaren.

Das Landratsamt hat diesbezüglich folgenden Textbaustein für den Begründungstext zur Verfügung gestellt, der in der Begründung übernommen wird:

„Innerhalb des Zonenbereichs Kernort muss für Wohnbauvorhaben bereits derzeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Ortsdurchfahrt der AIC 25 durch den Bauherrn ein Nachweis für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - vorgelegt werden. Dabei sind aktuelle Verkehrszahlen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) der Bayerischen Straßenbauverwaltung oder der Stadt Friedberg zu verwenden. Für das Jahr 2015 lag laut BAYSIS die Verkehrsbelastung bei täglich 1300 Kfz, mit einem Schwerlastanteil von



4,3%. Eine Zählung der Stadt Friedberg im Juni 2021 ergab eine durchschnittliche Belastung mit 1900 Kfz/Tag bei einem Schwerlastanteil von 8,3%.

Mit entsprechend von der Straße abgewandten Orientierungen der Schlafräume sowie technischen Vorkehrungen (Lüftungsanlagen, Vorbauten) sind Gesundheitsgefahren für die Bewohner entlang der Ortsdurchfahrt nicht zu befürchten. Die schutzwürdigen Freibereiche (Terrassen, Balkone) sind direkt durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Teil-Einhausungen, schalldichte Balkon-Brüstungen) ausreichend vom Verkehrslärm abzuschirmen.“

Ergänzend wird folgende Festsetzung zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen Fassung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau in Verbindung mit den jeweils geltenden Regelungen der Bayerischen Technischen Baubestimmungen zum Schallschutz einzuhalten.“

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg hat zur Sicherung einer dorfgerechten Entwicklung Kriterien beschlossen, die eine Einfügung von Gebäuden im Rahmen von Neubebauung oder Nachverdichtung in die ortstypische Bebauung gewährleisten können. Um den dörflichen, gewachsenen Charakter und somit die Qualität des Ortsbildes zu erhalten und um gleichzeitig die anstehenden Umstrukturierungsprozesse aktiv zu steuern, hat die Stadt Friedberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen.

Zur Qualität des Ortsbildes im Oberdorf von Derching gehören, wie in Kap. 3.2.8 der Begründung beschrieben, die bestehenden Gärten und Vorgärten, die den Straßenraum der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße optisch positiv beeinflussen und den dörflichen Charakter des Oberdorfs unterstreichen. Daher ist es ein grundlegender Planungsgedanke, dieses grüne Erscheinungsbild weiterhin zu wahren und einer Abschottung durch hohe, blickdichte Zäune oder Mauern entgegenzuwirken.

Zur Kritik an Ausbaukosten für den Sebastianweg:

Die Stadt Friedberg ist zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen berechtigt.

Der Sebastianweg ist bis einschließlich auf Höhe der Flurstückbereiche FINr. 100 und FINr. 3/1 bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet. Für die Flurstücke FINr. 100 und 3/1 und die Flurstücke am Sebastianweg südöstlich davon werden deshalb keine weiteren Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Wenn es tatsächlich zur Weiterführung des Sebastianwegs als öffentliche Straße kommt, – was mit der Aufnahme in den Bebauungsplan allein noch nicht verbunden ist -, werden alle zur Zeit der Herstellung durch die Baumaßnahme im rechtlichen Sinne erstmalig erschlossenen und bebaubaren Grundstücke zur Zahlung eines Erschließungsbeitrags herangezogen. Nur teilweise bebaubare Grundstücke würden nur anteilig veranlagt.

Wie hoch die Kosten für den Straßenausbau und die davon abhängigen Erschließungsbeiträge für jeden Eigentümer sein werden, ist heute noch nicht bekannt. Eine detaillierte Straßenplanung mit Angaben zu den Baukosten wurde noch nicht erstellt. Deshalb kann gegenwärtig noch keine Aussage zur Beitragshöhe gemacht werden.

Das Argument der Unverhältnismäßigkeit der Kosten kann nicht nachvollzogen werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung in einer beitragsfähigen Qualität ist für die angestrebte Ortsentwicklung in Derching erforderlich.



B-6) Bürger 6/ 27.08.2021

Zu Nr. 1 Fußweg:

Es wird vermutet, dass es sich bei der als Sackgasse bezeichneten Fußweg entweder um den Fuchsenweg oder um den Kirchweg handelt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur bis zur Hangkante der Lechleite geht, wirkt der Fußweg als würde er in einer Sackgasse enden. Der Fuchsenweg ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Durchwegung“ und der Kirchweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit steht der Bebauungsplan einem Erhalt beider Fußwege nicht entgegen, sondern sichert deren Erhalt im Gegenteil sogar explizit ab. Die Fußwege können auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus auf Eigentum der Stadt fortgeführt werden.

Zu Nr. 2 Sebastianweg als Durchgangsweg:

Für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes hat der Sebastianweg eine wesentliche Funktion, denn das Siedlungsgebiet ist im Bereich des Altortes Derching in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung stark eingeschränkt. Zum einen schließen im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in ihrem Umfang erhalten werden sollen und zudem nach § 35 BauGB beurteilt werden. Eine Ortsentwicklung ist zum anderen aber auch in westlicher Richtung durch die bewaldete Hangkante der Lechleite ausgeschlossen. Die Bestandsbebauung des Ortsteils wird in Gestalt der Bgm.-Schlickerieder-Straße nur durch eine einzige Durchgangsstraße durchzogen. Diese weist eine erhebliche Verkehrsdichte auf. Sie ist für eine gesicherte Anbindung des Ortsteils sowohl in den nördlich angrenzenden Landkreis als auch an den Hauptort von Friedberg und überregional an die Bundesautobahn A 8, unerlässlich. Jede Art von Instandsetzung oder gar eine Umbaumaßnahme an der Bgm.-Schlickerieder-Straße werfen insoweit fast unlösbare Verkehrsprobleme auf. Für derartige notwendige Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, ebenso aber auch für den Fall eines Verkehrsunfalls oder eines anderweitigen Rettungseinsatzes auf der innerörtlichen Bgm.-Schlickerieder-Straße ist ein Lückenschluss des Sebastianwegs, der eine zumindest temporäre Umfahrungsmöglichkeit bieten könnte, **schon heute**, und zwar vor allem für den Ortsteil und seine eigenen Nutzungen, **sinnvoll und erforderlich**.

Die Stadt betreibt die vorliegende Bauleitplanung für den Altortbereich außerdem gerade im Bewusstsein, dass sich viele landwirtschaftliche Betriebsstellen auf Grund geänderter Rahmenbedingungen in einer Umbruchsituation befinden bzw. absehbar befinden werden. Dazu kann, dies nur beispielhaft, angesichts des Marktumfeldes die Aufgabe von Tierhaltung, eine Extensivierung der Flächenbewirtschaftung oder angesichts von Nachfolgesituationen auch die Änderung von Nutzungen an einer Hofstelle gehören. Die Stadt muss dabei berücksichtigen, dass schon heute hieraus Einzelbauvorhaben etwa im Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder auch nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB Einzelbaumaßnahmen resultieren können, welche Erschließungsthemen nach sich ziehen.

Um zum einen die vorgenannten verkehrlichen Bedürfnisse ebenso effizient wie auch raumsparend aufzugreifen und um zum anderen auf sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen frühzeitig, sowohl im Sinne der Wahrung des Bestehenden als auch zur Steuerung des Hinzutretenden, zu reagieren, betreibt die Stadt die vorliegende Bauleitplanung.



Die Stadt trifft dabei keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Insoweit hat der Eigentümer die Frage, ob und wann er an eine etwa zulässige Nutzungsänderung für Wohnnutzung auf einer Althofstelle denkt, unverändert alleine in seinen Händen.

Die Stadt muss allerdings gerade wegen der Besonderheiten im Altort die Sicherung angemessener Verkehrswegebeziehungen städtebaulich lenken. Dies gilt insbesondere, weil die Bgm.-Schlickerieder-Straße die einzige Durchgangsstraße im Ort ist, von dort aus tief nach Osten reichende Bestandshofstellen bestehen, und es einen zunehmenden Entwicklungsdruck weg von den landwirtschaftlichen Nutzungen gibt.

Somit muss frühzeitig einer unorganischen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt, und einer verkehrlich nachteiligen und ausschließlich zur Bgm.-Schlickerieder-Straße zugewandter Erschließung eine sinnvolle zusätzliche Erschließung geschaffen werden. Diese dient auch dem Erhalt der Entwicklungsoptionen gerade auch für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und hier insbesondere bezüglich des Maßes der künftigen baulichen Nutzung.

Als Planungsgrundlage hat die Stadt dabei vor allem bezüglich des Lückenschlusses für den Sebastianweg die Bestandssituation mit verschiedenen möglichen Zukunftsszenarien verglichen. Neben dem übergeordneten Ziel, die Ortsentwicklung langfristig zu steuern, diente die **Alternativenbetrachtung** dazu, zu prüfen, durch welchen Verlauf der Eingriff in das Privatgrundstück möglichst geringgehalten werden kann und die privaten Belange mit den öffentlichen Belangen gegeneinander abzuwägen. Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die notwendige Fläche für den Ausbau des Sebastianwegs gesichert werden, um den **öffentlichen Belang einer schon mittelfristigen gezielten Ortsentwicklung verfolgen** zu können. Gleichzeitig soll die Fläche gegenüber anderweitigen neuen Nutzungen auf dem Privatgrundstück, die einer potenziellen Fortführung des Sebastianweges entgegenstehen würde, abgesichert werden.

Die Stadt wird sich nochmals bemühen, auch angesichts der Entschädigungspflichten nach dem Zweiten Abschnitt des dritten Teils des ersten Kapitels des BauGB, vor allem also der Bestimmungen in den §§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 40 Abs. 2 BauGB, mit dem Eigentümer **Erwerbsgespräche** zu führen, wobei aus Sicht der Stadt auch ein Tausch Gesprächsgrundlage sein kann. Zudem sichert die Stadt für den Fall einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt die Stadt Friedberg die Möglichkeit ab, die erforderliche Fläche im Verkaufsfall durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu erwerben.

Eine bestandsgeschützte **Freiflächenutzung des Privatgrundstücks** ist dennoch **weiterhin zulässig**. Die Stadt stellt in ihre Abwägung dabei allerdings durchaus ein, dass die von der festgesetzten neuen Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Bereiche schon gegenwärtig vorrangig durch die betroffenen Eigentümer und benachbarte Nutzer als Fahrfläche genutzt werden. Weiter, dass selbst eine Fortsetzung des Sebastianwegs diese Nutzung allenfalls erleichtern und jedenfalls nicht erschweren würde. An die Verkehrsfläche grenzen auch gegenwärtig keine schutzwürdigen Aufenthaltsbereiche an.



Zu Nr. 3 Verbindungsfußweg auf Flurstück Fl.Nr. 6:

Bei dem **Weg auf Grundstück FINr. 6** südlich der Kirche handelt es sich um einen historisch entstandenen „Durchschlupf“, über den früher das Vieh getrieben wurde und der noch heute aus Gewohnheit von den Derchingern genutzt wird.

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der Eigentümer von Flurstück 3 jedoch Einverständnis signalisiert hat, **wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt.**

Eine planerische und dingliche **Sicherung des Weges auf FINr. 6 wird seitens der Stadt daher nicht weiterverfolgt.**

Zu Nr. 4 Verbindungsfußweg auf Flurstück Fl.Nr. 3:

Der Hinweis zur Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der **Eigentümer von Flurstück 3 jedoch Einverständnis signalisiert hat, wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt.**

Dieser hat zusätzlich den Vorteil, dass er die Grundstücke am Sebastianweg auf kurzem Wege an die Ortsmitte des Altortes auf Höhe des geplanten Dorfplatzes anbindet. Der Fußweg an dieser Stelle soll über ein eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit der geplanten Fußverbindungswege zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

B-7) Bürger 7/29.08.2021

Zu Enteignung steht im Raum:

Der Bürger hat seine Einwände handschriftlich in dem Bebauungsplan-Entwurf aufgeführt. Es wird erklärt, dass eine Enteignung im Raum stehen würde.

Soweit der Einwendungsführer eine Enteignung erkennt, bleibt unklar, ob der Einwender diesen Einwand auf konkrete Festsetzungsinhalte und Grundstücksbetroffenheiten bezieht oder eher allgemein sein Missfallen zum Ausdruck zu bringen versucht.



Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung der Bgm.-Schlickenrieder-Straße als öffentlicher Verkehrsfläche samt Straßenbegrenzungslinie möchte sich die Stadt Friedberg die Möglichkeit sichern, zu einem späteren Zeitpunkt die notwendigen Flächen erwerben und die Straße umsetzen zu können.

Zu der Anmerkung in Begründung, Kapitel 5.13 („Die Straßenplanung von 2013 zur Bgm.-Schlickenrieder-Straße wurde von Anliegern abgelehnt“):

Ein Bebauungsplan setzt keine Straßenplanung fest, sondern lediglich die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese beruht freilich auf örtlichen Zwängen und der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickenrieder-Straße von 2013 als Grundlage. Die Straßenplanung muss nicht unverändert übernommen werden, sie stellt jedoch für den Bebauungsplan eine straßenplanerisch taugliche Grundüberlegung dar.

Bei der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickenrieder-Straße wurde das vorrangige Ziel der Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit verfolgt. Um das Ziel umsetzen zu können und gleichzeitig den Eingriff auf Privatgrund zu minimieren, wurde durch das Büro Hyna+Weiß schon 2013 ein Straßenquerschnitt ausgearbeitet, der die Mindestanforderungen erfüllt. Hierbei wurde eine Regelbreite der Fahrbahn von 5,50 m vorgeschlagen, damit der Verkehr auf der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße verlangsamt werden kann. Damit der Schwerlastverkehr (LKW, Traktoren) beim Begegnen ausweichen kann, bedarf es voraussichtlich eines Mittelbords. Gleichzeitig sind beidseitig Gehwege mit einer Regelbreite von 1,80 m bzw. 1,50 m berücksichtigt, um die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger*innen) zu gewährleisten. Durch die durchgängige funktionelle Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn- und Fußgängerflächen wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufes sichergestellt.

Gleichzeitig kann durch einen Fahrbahnneubau insbesondere durch den Einbau einer lärmarmen Deckschicht (-4 dB (A)) eine spürbare Abnahme der Lärmemissionen erreicht werden.

Die städtische Bauverwaltung hat der Straßenplanung von 2013 zugestimmt. Insofern hält die Stadt an dem Straßenquerschnitt, der für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde gelegt wurde, weiterhin fest.

Im Rahmen des derzeit in Erarbeitung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes soll die konkrete Ausgestaltung (Breite der Fahrbahn und davon abhängig einseitig oder beidseitig Gehwege) sowie die Materialität der Gehwege geprüft bzw. fortgeschrieben werden. Dies ermöglicht unter Beibehaltung des laut Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Straßenraums die Rückkopplung mit der Bürgerschaft.

Zu der Anmerkung zur Satzung, D.4.2 - Vorbauten

Es ist nicht erkennbar, wie weit der Bürger durch die Festsetzung eine Einschränkung seines Bestandsgebäudes sieht und in diesem Zusammenhang der Auffassung ist, dass Balkone, Erker und Wintergärten nicht angebaut werden dürfen.

Die Festsetzung betrifft nur den sog. Kernortbereich und hier auch nur die Außenwände, die zur Bgm.-Schlickenrieder-Straße hin orientiert sind. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind keine Einschränkungen vorgesehen.

Der Klarstellung halber wird die Festsetzung D.4.2 konkretisiert.

Zu der Anmerkung zur Satzung, D.10 und 10.1- Umgang mit Hang der Lechleite



Leider kann die fragmentarisch gestellte Frage („große schwere Bäume im Hang nicht erlaubt Baumfallgrenze??“) nicht ganz nachvollzogen werden. Die Lechleite befindet sich in weiten Teilen nicht im Umgriff des Bebauungsplans. Die Bäume, die als Waldbestand der Lechleite aufstocken, sind gem. Art. 2 BayWaldG als Wald sowie gem. Art. 10 BayWaldG als Schutzwald zur Gefahrenabwehr von Hangrutschungen klassifiziert. Durch die Verwurzelung der Bäume in der Hangleite tragen diese zur Stabilisierung der Lechleite bei.

Zu der Anmerkung zur Satzung, D.9.1 - Einfriedungen

Zur Qualität des Ortsbildes im Oberdorf von Derching gehören, wie in Kap. 3.2.8 der Begründung beschrieben, die bestehenden Gärten und Vorgärten, die den Straßenraum der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße optisch positiv beeinflussen und den dörflichen Charakter des Oberdorfs unterstreichen. Daher ist es ein grundlegender Planungsgedanke, dieses grüne Erscheinungsbild weiterhin zu wahren und damit einer Abschottung durch hohe, blickdichte Zäune oder Mauern entgegenzuwirken.

Daher soll aus stadtraumgestalterischen Gründen die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen beibehalten werden, zu den Seiten kann die Festsetzung gelockert werden. Entsprechend wird die Festsetzung wie folgt umformuliert:

„Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in Form von sockellosen Zäunen mit einer Höhe bis zu 1,30 m oder Hecken aus einheimischen Hecken zulässig.“

Für die Regelung der Einfriedungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken wird eine weitere Festsetzung ergänzt, um eine ausreichende Passierbarkeit der Gärten für Kleinsäuger zu gewährleisten. Zwischen den Grundstücksgrenzen regelt sich die Höhe der Einfriedungen gem. Art 6 BayBO.

Zu den Anmerkungen zur Planzeichnung, A.8.4 und A.8.5 – Gefahrenzone Baumwurf und Baumschutzzone

Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um die Überlagerung von zwei unterschiedlichen Baubeschränkungen, die dem Baum- und Hangschutz (Baumschutzzone) zugutekommt, um dem Risiko von Hangrutschungen Rechnung zu tragen und gleichzeitig einen Schutz des sensiblen Wurzelraums der Bestandsbäume im Bereich der Lechleite zu gewährleisten, die wiederum einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Hangbereichs leisten. Diese Festsetzung wurde nach Vorliegen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme weiter konkretisiert und wird im nächsten Verfahrensschritt als Gefahrenzone Hangrutsch Eingang in das Verfahren finden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der Hangkante mit wenig scherfesten Untergrundverhältnissen zu rechnen ist. Hier ist zu berücksichtigen, dass in einem Bereich von 25 m bis zur Hangkante für etwaige zukünftige weitere Bebauungen auf jeden Fall im Rahmen der Baugenehmigung stets entsprechende erdstatische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Geländebruchnachweis vorgelegt werden müssen, um eine genügende Standfestigkeit des Hangs weiterhin zu gewährleisten.

Weiterhin soll durch die Festsetzung einer Gefahrenzone Baumwurf der Bereich gekennzeichnet werden, bei dessen Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Im Bereich dieser Zone dürfen keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Derartige Bauvorhaben können aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Fachbehörde (=Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) das Bestehen einer nur abstrakten Baumwurfgefahr bestätigt oder



wenn durch einen Prüfsachverständigen für Standsicherheit nachgewiesen wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohnverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.

Der Begriff „abstrakte Baumwurfgefahr“ bezeichnet gegenüber der sogenannten „konkreten Baumwurfgefahr“ eine verminderte Schadenswahrscheinlichkeit. So kann eine abstrakte Gefahr etwa vorliegen, wenn kein ausreichend großer und schwerer Baum vorhanden ist, beispielsweise bei kleinwüchsigen Arten.

Die Festsetzungen wurden insoweit konkretisiert.

Eine Beschränkung für Pflanzungen ist mit diesen Festsetzungen allerdings nicht verbunden.

B-8) Bürger 8/ 30.08.2021

Zu 1 Begründungsmangel und Abwägungsfehler der „Gefahrenzone Baumwurf“:

Die Erläuterung unter 1.1 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2 (Festsetzung einer „Baumschutzzone“):

Die Festsetzungen zur „Baumschutzzone“ sind frühzeitig in den Bebauungsplanentwurf des Verfahrensschritts nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeflossen, um der Sensibilität des Hangbereichs und der Nähe zum Wald im Hinblick auf die zukünftige Bebauung annähernd gerecht zu werden. Dies erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das geologische Gutachten sowie die Hang- und Baumvermessungen noch nicht vorlagen. Auf diesen Umstand wurde in der Planzeichnung auch schon entsprechend hingewiesen (rote Markierung).

Bei der festgesetzten „Baumschutzzone“ handelte es sich um eine Kombination aus Baum- und Hangschutz zur Gefahrenabwehr gegenüber möglichen Hangrutschungen, um einerseits durch Nachweisführung im Rahmen erdstatistischer Berechnungen bei künftigen Bauvorhaben im Nahbereich der Hangkante dem Risiko von Hangrutschungen entgegenzuwirken und gleichzeitig einen Schutz des sensiblen Wurzelraums der Bestandsbäume im Bereich der Lechleite zu gewährleisten, die durch ihre Wurzeln auch der Stabilität des Hanges zu Gute kommen. Die Anpassung und Konkretisierung dieser „Baumschutzzone“, umbenannt nun in „Gefahrenzone Hangrutsch“, erfolgt im nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage der Vermessung der Bäume an der oberen Hangkante der Lechleite und des Hangkantenverlaufs sowie der Ergebnisse des nun vorliegenden Bodengutachtens und in Abstimmung mit dem AELF.

So wurde die Festsetzung nach Vorliegen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme weiter konkretisiert und wird als Gefahrenzone Hangrutsch Eingang in das Verfahren finden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der Hangkante mit wenig scherfesten Untergrundverhältnissen zu rechnen ist. Hier ist zu berücksichtigen, dass in einem Bereich von 25 m bis zur Hangkante für etwaige zukünftige weitere Bebauungen auf jeden Fall im Rahmen der Baugenehmigung stets entsprechende erdstatistische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Geländebruchnachweis vorgelegt werden müssen, um eine genügende Standfestigkeit des Hanges weiterhin zu gewährleisten.

Der Verweis auf die Grundstücke, die nicht im Umgriff des Bebauungsplans sind, wird in der Begründung belassen, da es sich hier um Bezugsfälle für die geologische Instabilität des Bereiches handelt.



Zu 1.3 (Abstand Baugrenze von Lechleite):

In der Stellungnahme ist die Breite der Gefahrenzone Baumwurf falsch abgeleitet. Die Gefahrenzone „Baumwurf“ und „Hangrutsch“ überlagern sich im Wesentlichen und sind nicht additiv zu verstehen. Auf Basis des Baumaufmaßes, der Ergebnisse aus dem Bodengutachten sowie in Abstimmung mit dem AELF wurde die „Gefahrenzone Baumwurf“ überprüft, konkretisiert und angepasst sowie eine eigene „Gefahrenzone Hangrutsch“ festgesetzt.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Gleichzeitig hat das AELF eine konkrete Baumwurfgefahr von 20 m angenommen. Da zum Zeitpunkt der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch keine vom AELF definierte Waldgrenze vorlag, wurden die 20 m von der Grundstücksgrenze aus ermittelt. Insofern wurde die „Gefahrenzone Baumwurf“ auch nur in einem Bereich von 10 m innerhalb des Bauraums festgesetzt. In Summe ergeben sich daraus nicht 40 m, sondern ein ca. 20 m breiter Bereich, in dem Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten durchzuführen bzw. keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Bei diesen Festsetzungen handelte es sich um zwei unterschiedliche Baubeschränkungen, die einerseits dem Baumschutz (Baumschutzzone) zugutekommt, um einen Schutz des sensiblen Wurzelraums der Bestandsbäume im Bereich der Lechleite zu gewährleisten und gleichzeitig dem Risiko von Hangrutschungen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung Baumschutzzone wird für den nächsten Verfahrensschritt gestrichen.

Andererseits sollte durch die Festsetzung einer „Gefahrenzone Baumwurf“ (in Abstimmung mit dem AELF 20 m) der Bereich gekennzeichnet werden, bei dessen Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Durch Staunässe, Krankheiten, Schneelast, Windbruch etc. kann die Standfestigkeit der Bäume entlang der Lechleite eingeschränkt sein. In Kombination mit der Hauptwindrichtung aus Westen sind die östlich des Waldbestandes stehenden Bestandsgebäude sowie künftige Gebäude in einem Bereich bis 20 m einer erhöhten Gefahr durch Baumfall ausgesetzt. Um das Risiko für Personen gerade in diesem Bereich zu minimieren, dürfen in der benannten Zone von 20 m zum Waldbestand grundsätzlich keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Eine Ausnahme zu dieser Festsetzung wurde formuliert, damit bei statischem Nachweis durch einen Prüfsachverständigen derartige Bauvorhaben ermöglicht werden können.

Zu 2. („Gefahrenzone Baumwurf“):

Diese Gefahrenzone betrifft ausschließlich Grundstücksbereiche, in welchen bislang keine genehmigten Aufenthaltsnutzungen vorhanden sind. In diesem Bereich schließt der Bebauungsplanentwurf durch die Gefahrenzone „Baumwurf“ eine Aufnahme derartiger Nutzungen nicht aus, sondern macht sie auf explizite Empfehlung der Fachbehörde AELF Augsburg lediglich abhängig vom Nachweis, dass derartige Nutzungen ohne Gefährdung der Nutzer aufgenommen werden können. Materiell-rechtlich wäre diese Anforderung eigenverantwortlich durch den Bauherrn bereits heute zu beachten (Art. 3 Satz 1 BayBO).

Zu 3. (Dacheindeckung):

Die Dacheindeckung in ziegelroten oder rotbraunen Farbtönen ist ein wichtiges gestalterisches Element im Ort, welches die Stadt deshalb für den gesamten Planungsumgriff zukünftig sichern möchte. Im Planungsgebiet gibt es nur vereinzelt andere Dachfarben, die vor allem bei Neubauten und sanierten Gebäuden vorzufinden ist. Das historische identitätsstiftende Gestaltungselement der ziegelroten bzw. rotbraunen Dacheindeckung prägt dennoch weiterhin



den Ort und soll als zu sicherndes Planungsziel erhalten werden. Diese Vorgabe ist für die Regelung für die Dacheindeckung auch hinreichend konkret.

Eine Differenzierung der Regelungen zwischen Kernortbereich und übrigen Bereich ist nicht sinnvoll, da die Dächer der Hauptbaukörper zur Erreichung eines einheitlichen und traditionell dorftypischen Ortsbildes im gesamten Planungsumgriff als Satteldächer mit bestimmter Dachneigung, mit bestimmten Dachüberständen und mit bestimmter Farbgebung ausgebildet werden sollen. Die getroffene Vorgabe ist für die Regelung für die Dacheindeckung hinreichend konkret.

Insofern wird an der Festsetzung zur Dacheindeckung festgehalten.

Zu 4. (Putzfassaden in ausschließlich weißer Farbe):

Es stimmt, dass es bereits im Bestand entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße Gebäude gibt, die keine weiße Putzfassade mehr aufweisen. Jedoch prägen weiße Putzfassaden auch heute noch den Straßenraum der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Dies soll das Foto in Anlage 1, aufgenommen am 18.02.2021, verdeutlichen.

Die Stadt Friedberg möchte dieses gestalterische Merkmal für die Zukunft beibehalten und hält daher an der Festsetzung für den Kernortbereich entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße grundsätzlich weiterhin fest, macht aber Zugeständnisse in den rückwärtigen Bereichen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit dem Einwand bezüglich gestalterischer Regelungen der Fassaden ergab, dass die Farbgestaltung im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße streng geregelt werden soll und dass auch die Fassaden im übrigen Geltungsbereich dorfgerecht gestaltet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich ist es der Stadt wichtig, störende, grelle, oder allzu stark abweichende Farbgebung auszuschließen, indem hier grelle Farben ausgeschlossen und farbgebende Beschichtungen nur in weißen oder mit Grauanteilen gebrochenen Farben zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden insoweit ergänzt.

Die Vorgaben zu Wintergärten o.Ä. sind nur im Kernortbereich strenger reglementiert. Im rückwärtigen Bereich sind keine Einschränkungen vorgesehen.

B-9) Bürger 9/ 30.08.2021

Zu 1.1 (Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen über Flurstücke Fl.Nrn. 3 und 6):

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der Eigentümer von Flurstück 3 jedoch Einverständnis signalisiert hat, **wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt.**



Diese hat zusätzlich den Vorteil, dass er die Grundstücke am Sebastianweg auf kurzem Wege an die Ortsmitte des Altortes auf Höhe des geplanten Dorfplatzes anbindet. Der Fußweg an dieser Stelle soll über ein eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit der geplanten Fußverbindungswege zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Eine planerische und dingliche **Sicherung des Weges auf FINr. 6 wird seitens der Stadt daher nicht weiterverfolgt.**

In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit des geplanten Fußverbindungsweges zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Zu 1.2 (Einsehbarkeit Bürgermeister-Schlickerieder-Straße):

Die Kreisstraße ist im Ortsverlauf Derching für Fußgänger und motorisierten Verkehr bestimmt. Mit dem Bebauungsplan wird keine gezielte Erhöhung des Fußgängerverkehrs bewirkt. Bei der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickerieder-Straße wurde das vorrangige Ziel der Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit verfolgt. Um das Ziel umsetzen zu können und gleichzeitig den Eingriff auf Privatgrund zu minimieren, wurde durch das Büro Hyna+Weiß schon 2013 ein Straßenquerschnitt ausgearbeitet, der die Mindestanforderungen erfüllt. Hierbei wurde eine Regelbreite der Fahrbahn von 5,50 m vorgeschlagen, damit der Verkehr auf der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße verlangsamt werden kann. Damit der Schwerlastverkehr (LKW, Traktoren) beim Begegnen ausweichen können, bedarf es vsl. eines Mittelbords. Gleichzeitig sind beidseitig Gehwege mit einer Regelbreite von 1,80 m bzw. 1,50 m berücksichtigt, um die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger*innen) zu gewährleisten.

1.3 (Verkehrssituation im Sebastianweg):

Diese Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Beachtung finden. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung angestrebten Festsetzungsinhalten nicht im Wege. Die aufgeworfenen Fragestellungen lassen sich bei der baulichen und technischen Ausgestaltung einer Wegeanlage lösen.

Zu 1.4 und 1.5 (Begründung / Notwendigkeit / Eigentumseingriff für Fußwegeverbindung):

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der Eigentümer von Flurstück 3 jedoch Einverständnis signalisiert hat, **wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt.**



Diese hat zusätzlich den Vorteil, dass er die Grundstücke am Sebastianweg auf kurzem Wege an die Ortsmitte des Altortes auf Höhe des geplanten Dorfplatzes anbindet. Der Fußweg an dieser Stelle soll über ein eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit der geplanten Fußverbindungswege zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Eine planerische und dingliche **Sicherung des Weges auf FINr. 6 wird seitens der Stadt daher nicht weiterverfolgt.**

In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit des geplanten Fußverbindungsweges zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Zu 2. (Baugrenze am Sebastianweg):

Es stimmt, dass die Baugrenze am Sebastianweg sich im Bereich der Fl. Nr. 8 nicht am baulichen Bestand orientiert, sondern einheitlich in einem Abstand von 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie definiert wird.

Der Sebastianweg ist ab der Fl. Nr. 3 in Richtung Norden durch deutlich abgesetzte Baustrukturen geprägt, die im Wesentlichen keine genehmigten Aufenthaltsfunktionen besitzen. Anders als an der seit Langem existierenden und in die enge örtliche Bebauung integrierten Bgm.-Schlickerieder-Straße, welche durch ihre Bebauungsstruktur das Ortsbild entscheidend prägt und deswegen grundlegend anderer städtebaulicher Regelungen bedarf, besitzt die rückwärtige Bebauung zum Sebastianweg derzeit städtebaulich keine prägende Wirkung. Es handelt sich fast ausnahmslos um aktive oder ehemalige landwirtschaftliche Nutzgebäude. Im Lichte der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung soll am Sebastianweg auch im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungen ein durchgehender unbebauter Randbereich zur Straßenfläche gesichert werden, der dem Status des Sebastianwegs als kleinere, nicht von Durchgangsverkehr bestimmte Anliegerverkehrsfläche entspricht.

Soweit dies städtebaulich vertretbar war, wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sie den Bestand einschließen. An Stellen, wo dies nicht möglich war und wo der Bestand nun außerhalb der Baugrenzen liegt, dürfen die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes belassen werden.

Zu 3. (Festsetzung zu Dachüberständen):

Die Dachüberstände sowohl an den Trauf- als auch an den Giebelseiten stellen ein wesentliches prägendes gestalterisches Element im Ort dar. Um die Qualität des Ortsbildes zu erhalten, hält die Stadt an der Festsetzung zu den Dachüberständen fest.

Die Regelung zur Begrenzung von Erkern, Balkonen und ähnlichen Bauteilen betrifft lediglich den Kernortbereich. Der Einwand wird insoweit aufgegriffen, dass aus Gründen der Ortsgestaltung Vorbauten nur noch an den Gebäudeseiten zur Bürgermeister-Schlickerieder-Straße ausgeschlossen werden. An den anderen Gebäudeseiten und im rückwärtigen Bereich sind dann keine Einschränkungen mehr vorgesehen.

Die Entwurfsplanung wird insoweit angepasst.



Zu 4. (Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Firstrichtung):

Durch die festgesetzte Linie, die die unterschiedliche Höhenentwicklung markiert, wird der Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße vom rückwärtigen Grundstücksbereich abgegrenzt. Dies dient insbesondere dazu, die bestehenden Wohngebäude entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße in ihrer Höhenentwicklung zu sichern und gleichzeitig auch bei neu errichteten Wohngebäuden dieses städtebaulich vorherrschende Bild der Gebäude mit 2 Geschossen plus Dach beizubehalten. Des Weiteren wurden bei der Abgrenzung zukünftige Umstrukturierungspotenziale betrachtet. Dabei wurde geprüft, ob innerhalb der Abgrenzung in Koppelung mit den festgesetzten Bauräumen zeitgemäße Bebauungen gewährleistet werden können. Hilfsweise wurde in diesem Zusammenhang von einem Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m² bzw. einem Beispielgebäude mit den Maßen 12 m (Tiefe) x 20,8 m (Länge) ausgegangen. Zudem wurden, sofern im Bestand nicht bereits eine Grenzbebauung vorhanden, die Einhaltung der künftig geltenden Abstandsflächentiefe von 0,4 H berücksichtigt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Falle der Nutzungsänderung oder des Umbaus von Bestandsgebäuden ausnahmsweise städtebaulich vertretbare Abweichungen von der festgesetzten Firsthöhe und den Festsetzungen zur Wandhöhe zugelassen werden.

Die Abgrenzung der Firstrichtung orientiert sich stark an der im Bestand vorhandenen Ausrichtung der Gebäude. Aus diesem Grund werden die Bauraumbereiche, die fast senkrecht zur Bgm.-Schlickerieder-Straße stehen, mit einer entsprechenden Giebelständigkeit gesichert. Einzelne Gebäude, die bereits im Bestand traufständig sind, wie zum Beispiel auf dem Grundstück Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 95, sollen in dieser abweichenden Gebäudestellung weiterhin gesichert werden.

Der Einwand bezüglich der Festsetzung querstehender Trauf- und Firstrichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich wird aufgegriffen. Ein ortsgestalterisch gewünschter räumlicher Abschluss der zur Bürgermeister-Schlickerieder-Straße offenen Hofräume ist auch ohne Festsetzung der Firstrichtung hinsichtlich der Raumbildung ausreichend und soll den Bauherren nunmehr explizit freistehen. Die Entwurfsplanung wird insofern geändert, dass die Festsetzung querstehender Trauf- und Firstrichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfallen.

In der Begründung wird die Herleitung ergänzend erläutert.

Zu 5. (Festsetzung der Putzfassaden in ausschließlich weißer Farbe):

Es stimmt, dass es bereits im Bestand entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße Gebäude gibt, die keine weiße Putzfassade mehr aufweisen. Jedoch prägen weiße Putzfassaden auch heute noch den Straßenraum der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Dies soll das Foto in Anlage 1, aufgenommen am 18.02.2021, verdeutlichen.

Die Stadt Friedberg möchte dieses gestalterische Merkmal für die Zukunft beibehalten und hält daher an der Festsetzung für den Kernortbereich entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße grundsätzlich weiterhin fest, macht aber Zugeständnisse in den rückwärtigen Bereichen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit dem Einwand bezüglich gestalterischer Regelungen der Fassaden ergab, dass die Farbgestaltung im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße streng geregelt werden soll und dass auch die Fassaden im übrigen Geltungsbereich dorfgerecht gestaltet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich ist es der Stadt wichtig, störende, grelle, oder allzu stark abweichende Farbgebung auszuschließen, indem hier grelle Farben ausgeschlossen und farbgebende Beschichtungen nur in weißen oder mit Grauanteilen gebrochenen Farben zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden insoweit ergänzt.



Zu 6. (festgesetzte Flächen als zu begrünen und zu bepflanzen auf Grundstück Fl.Nr. 6):

Derzeitig stellt sich das betreffende Flurstück in den entsprechenden Bereichen als un-/untergenutzt und begrünt dar. Der als Grünfläche festgesetzte Bereich ist ausweislich des Luftbildes eine begrünzte Fläche, ist nicht als befestigte Erschließungsfläche angelegt und ist mit Vegetation (Bäume/Sträucher) bestanden. Der gewünschte Stellplatzbereich ist im neuen Bauraum enthalten und mag ggf. für diesen Zweck auch weiterhin genutzt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen ist die Möglichkeit einer Bebauung zum Sebastianweg hin gegeben, die aber ebenso einen Erhalt der bestehenden, prägenden begrünnten Strukturen unter Berücksichtigung von Klimaschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Aspekten sowie zum Erhalt der Biodiversität im bebauten Zusammenhang vorsieht. Eine Festsetzung von einem Baum pro 300 qm Grundstücksfläche und 5 Sträucher ist nicht als erhebliche Einschränkung der Nutzung des Grundstücks zu sehen, sondern als positiver Beitrag zur Begrünung des Ortsbilds sowie zum Klima- und Naturschutz.

Die Festsetzung konkreter zu begrünender Flächen oder zu erhaltender Bäume mindert das Baurecht insofern nicht als dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin ein vorgegebener Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleiben muss.

Die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen sowie offenen Stellplätze sind weiterhin zulässig vgl. D.11.2 und 11.3. Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind, ohne dass es auch nur einer Ausnahme oder Befreiung bedürfte, auch breitere Zufahrten als gegenwärtig vorhanden zugelassen, wenn sie betrieblich notwendig sind.

Zu 6 (Stellplätze vor dem Gebäude Hausnummer 22):

Mit der Festsetzung D.8.1 soll verhindert werden, dass das Ortsbild im Bereich der Bgm.-Schlickerrieder-Straße von offenen oberirdischen Stellplatzflächen und Garagenlandschaften dominiert wird. Die Genehmigung für den Carport auf Fl. Nr. 22/2 wurde erteilt, ehe der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erlassen wurde.

Insofern wird an der Festsetzung festgehalten.

Zu 7. (Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grundstücke und zum Erhalt eines Baumes):

Die Festsetzung stützt sich neben ortsplanerischen Zielsetzungen auch auf Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO). Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die festgesetzte Bepflanzung und Begrünung dient somit nicht nur der Verbesserung des lokalen Klimas, als Lebensraum für Tiere, dem Erhalt der Bodenfunktionen (Versickerung) sondern hat ebenso eine positive Auswirkung auf das dörfliche Erscheinungsbild und unterstützt somit weiterhin den dörflichen Charakter des Ortsteils. Die Funktion von Bäumen und Sträuchern ist in der Begründung ausreichend dargelegt. Die Begründung zur flächenhaften Begrünung wird noch weiter untermauert.

Die Festsetzung konkreter zu begrünender Flächen oder zu erhaltender Bäume mindert das Baurecht insofern nicht als dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin ein vorgegebener Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleiben muss.

Auf dem betreffenden Grundstück wurde unter Beachtung des als zu erhalten festgesetzten Baums (hohe Vitalität, ortsbildprägender Wuchs) die Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

Die Festsetzung des zu erhaltenden Baums wirkt in ihrer Entwurfsfassung im Übrigen bereits insoweit, als die gültige Veränderungssperre derzeit eine Missachtung verhindert. Die Planung



sollte daher unter Hinweis auf die Inhalte aber auch Rechtsfolgen der §§ 14 ff. BauGB den Bestand des Baumes nicht gefährden.

Darüber hinaus können Gemeinden durch Satzung gem. Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

Insofern wird an der Festsetzung festgehalten.

B-10) Bürger 10/ 30.08.2021

Zu 1.1 Begründungsmangel und Abwägungsfehler der „Gefahrenzone Baumwurf“ (Waldeigenschaft, Auslegungsfragen)

Es trifft nicht zu, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 22 infolge der Festsetzung der Gefahrenzone „Baumwurf“ „jegliche bauliche Nutzung“ zu unterbleiben hat.

Bei dem Baumbestand auf Fl. Nr. 33 und teils auch noch auf Fl. Nr. 22 handelt es sich fachlich wie auch rechtlich um Wald. In der Begründung, Kap. 3.2.1 und 3.2.2 wird einleitend erläutert, welche planungsrechtliche Berücksichtigung der Waldbestand an der Hangleite im Rahmen des Regionalplans sowie des Flächennutzungsplans findet. Darüber hinaus wird in Kap. 3.3 Grünordnerische Grundlagen – Wald deutlich auf die erfolgten Abstimmungen mit dem AELF hingewiesen, welches bestätigt hat, dass die vorhandene Waldfläche (gem. FNP) Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG ist, auch unter Berücksichtigung des Landschafts- und Biotopschutzes. Zusätzlich wird nach erneuter Abstimmung mit dem AELF im nächsten Verfahrensschritt ergänzt, dass es sich beim westlich des Planungsgebiets liegenden Wald an der Lechleite auch teilweise um einen Bodenschutzwald gem. Art. 10 BayWaldG handelt. Als Bodenschutzwald ist der Bereich klassifiziert, weil er Hangrutschungen im Bereich der Lechleite entgegenwirken soll.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten in Kombination und ergänzen sich. Es wird im aktuell überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf keine „Baumschutzzone“ mehr festgesetzt. Das ist gesetzliche Zielsetzung des Waldgesetzes und muss nicht separat festgesetzt werden.

Die Gefahrenzone „Baumwurf“ soll dafür Sorge tragen, dass in Nahbereichen zu Wald keine Aufenthaltsnutzung entsteht, welche die aus der Waldnähe resultierenden Gefährdungen – vor allem aus Baumwurf oder durch bei Sturm o.ä. fallende Bäume - nicht hinreichend berücksichtigt. Ein vollständiger Ausschluss baulicher Nutzungen ist damit indes nicht verbunden. Die materiell-rechtlichen Anforderungen des Art. 3 S. 1 BayBO wären bereits heute in einem Baugenehmigungsverfahren eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu beachten.

Zu 1.2. (Festsetzung „Baumschutzzone“):

Die Festsetzungen zur „Baumschutzzone“ sind frühzeitig in den Bebauungsplanentwurf des Verfahrensschritts nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeflossen, um der Sensibilität des Hangbereichs und der Nähe zum Wald im Hinblick auf die zukünftige Bebauung annähernd gerecht zu werden. Dies erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das geologische Gutachten sowie die Hang- und Baumvermessungen noch nicht vorlagen. Auf diesen Umstand wurde in der Planzeichnung auch schon entsprechend hingewiesen (rote Markierung).



Bei der festgesetzten „Baumschutzzone“ handelte es sich um eine Kombination aus Baum- und Hangschutz zur Gefahrenabwehr gegenüber möglichen Hangrutschungen, um einerseits durch Nachweisführung im Rahmen erdstatischer Berechnungen bei künftigen Bauvorhaben im Nahbereich der Hangkante dem Risiko von Hangrutschungen entgegenzuwirken und gleichzeitig einen Schutz des sensiblen Wurzelraums der Bestandsbäume im Bereich der Lechleite zu gewährleisten, die durch ihre Wurzeln auch der Stabilität des Hanges zu Gute kommen. Die Anpassung und Konkretisierung dieser „Baumschutzzone“, umbenannt nun in „Gefahrenzone Hangrutsch“, erfolgt im nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage der Vermessung der Bäume an der oberen Hangkante der Lechleite und des Hangkantenverlaufs sowie der Ergebnisse des nun vorliegenden Bodengutachtens und in Abstimmung mit dem AELF.

So wurde die Festsetzung nach Vorliegen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme weiter konkretisiert und wird als Gefahrenzone Hangrutsch Eingang in das Verfahren finden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der Hangkante mit wenig scherfesten Untergrundverhältnissen zu rechnen ist. Hier ist zu berücksichtigen, dass in einem Bereich von 25 m bis zur Hangkante für etwaige zukünftige weitere Bebauungen auf jeden Fall im Rahmen der Baugenehmigung stets entsprechende erdstatische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Geländebruchnachweis vorgelegt werden müssen, um eine genügende Standfestigkeit des Hanges weiterhin zu gewährleisten.

Der Verweis auf die Grundstücke, die nicht im Umgriff des Bebauungsplans sind, wird in der Begründung belassen, da es sich hier um Bezugsfälle für die geologische Instabilität des Bereiches handelt.

Zu 1.3 („Gefahrenzone Baumwurf“):

In der Stellungnahme ist die Breite der Gefahrenzone Baumwurf falsch abgeleitet. Die Gefahrenzone „Baumwurf“ und „Hangrutsch“ überlagern sich im Wesentlichen und sind nicht additiv zu verstehen. Auf Basis des Baumaufmaßes, der Ergebnisse aus dem Bodengutachten sowie in Abstimmung mit dem AELF wurde die „Gefahrenzone Baumwurf“ überprüft, konkretisiert und angepasst sowie eine eigene „Gefahrenzone Hangrutsch“ festgesetzt.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Gleichzeitig hat das AELF eine konkrete Baumwurfgefahr von 20 m angenommen. Da zum Zeitpunkt der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch keine vom AELF definierte Waldgrenze vorlag, wurden die 20 m von der Grundstücksgrenze aus ermittelt. Insofern wurde die „Gefahrenzone Baumwurf“ auch nur in einem Bereich von 10 m innerhalb des Bauraums festgesetzt. In Summe ergeben sich daraus nicht 40 m, sondern ein ca. 20 m breiter Bereich, in dem Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten durchzuführen bzw. keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Bei diesen Festsetzungen handelte es sich um zwei unterschiedliche Baubeschränkungen, die einerseits dem Baumschutz (Baumschutzzone) zugutekommt, um einen Schutz des sensiblen Wurzelraums der Bestandsbäume im Bereich der Lechleite zu gewährleisten und gleichzeitig dem Risiko von Hangrutschungen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung Baumschutzzone wird für den nächsten Verfahrensschritt gestrichen.

Andererseits sollte durch die Festsetzung einer „Gefahrenzone Baumwurf“ (in Abstimmung mit dem AELF 20 m) der Bereich gekennzeichnet werden, bei dessen Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Durch Staunässe, Krankheiten, Schneelast, Windbruch etc. kann die Standfestigkeit der Bäume entlang der Lechleite eingeschränkt sein. In Kombination mit der Hauptwindrichtung aus Westen sind die östlich des Waldbestandes stehenden Bestandsgebäude sowie künftige Gebäude in einem Bereich bis 20



m einer erhöhten Gefahr durch Baumfall ausgesetzt. Um das Risiko für Personen gerade in diesem Bereich zu minimieren, dürfen in der benannten Zone von 20 m zum Waldbestand grundsätzlich keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Eine Ausnahme zu dieser Festsetzung wurde formuliert, damit bei statischem Nachweis durch einen Prüfsachverständigen derartige Bauvorhaben ermöglicht werden können.

Zu 1.4 Abwägungsfehler „Gefahrenzone Baumwurf“

Die Gefahrenzone Baumwurf betrifft ausschließlich Grundstücksbereiche, in welchen bislang keine genehmigten Aufenthaltsnutzungen vorhanden sind. In diesem Bereich schließt der Bebauungsplanentwurf durch die Gefahrenzone „Baumwurf“ eine Aufnahme derartiger Nutzungen nicht aus, sondern macht sie auf explizite Empfehlung der Fachbehörde AELF Augsburg lediglich abhängig vom Nachweis, dass derartige Nutzungen ohne Gefährdung der Nutzer aufgenommen werden können. Materiell-rechtlich wäre diese Anforderung eigenverantwortlich durch den Bauherrn bereits heute zu beachten (Art. 3 Satz 1 BayBO).

Zu 1.5. (Baumvermessung)

Wald im Sinne des Waldgesetzes kann durchaus auch auf Privatgrundstücke ragen, wie auf dem Privatgrundstück Fl. Nr. 21 aus der zwischenzeitlich durch das AELF ermittelten Waldgrenze ersichtlich wird. Die Waldgrenze bildet die Grundlage für die entsprechende Anpassung des Bebauungsplanentwurfes.

Zur 2. (Festsetzungen zu Dachüberständen):

Die Dachüberstände sowohl an den Trauf- als auch an den Giebelseiten stellen ein wesentliches prägendes gestalterisches Element im Ort dar. Um die Qualität des Ortsbildes zu erhalten, hält die Stadt an der Festsetzung zu den Dachüberständen fest.

Eine Differenzierung der Regelungen zwischen Kernortbereich und übrigen Bereich ist nicht sinnvoll, da die Dächer der Hauptbaukörper zur Erreichung eines einheitlichen und traditionell dorftypischen Ortsbildes im gesamten Planungsumgriff als Satteldächer mit bestimmter Dachneigung, mit bestimmten Dachüberständen und mit bestimmter Farbgebung ausgebildet werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf wird jedoch dahingehend geändert, dass Dachüberstände bis 25 cm auch außerhalb des Bauraumes liegen dürfen.

Zu 3. (Dacheindeckung in ziegelroten oder rotbraunen Farben):

Die Dacheindeckung in ziegelroten oder rotbraunen Farbtönen ist ein wichtiges gestalterisches Element im Ort, welches die Stadt deshalb für den gesamten Planungsumgriff zukünftig sichern möchte. Im Planungsgebiet gibt es nur vereinzelt andere Dachfarben, die vor allem bei Neubauten und sanierten Gebäuden vorzufinden ist. Das historische identitätsstiftende Gestaltungselement der ziegelroten bzw. rotbraunen Dacheindeckung prägt dennoch weiterhin den Ort und soll als zu sicherndes Planungsziel erhalten werden. Diese Vorgabe ist für die Regelung für die Dacheindeckung auch hinreichend konkret.

Eine Differenzierung der Regelungen zwischen Kernortbereich und übrigen Bereich ist nicht sinnvoll, da die Dächer der Hauptbaukörper zur Erreichung eines einheitlichen und traditionell dorftypischen Ortsbildes im gesamten Planungsumgriff als Satteldächer mit bestimmter Dachneigung, mit bestimmten Dachüberständen und mit bestimmter Farbgebung ausgebildet werden sollen. Die getroffene Vorgabe ist für die Regelung für die Dacheindeckung hinreichend konkret.



Insofern wird an der Festsetzung zur Dacheindeckung festgehalten.

Zu 4. (Widerspruch der Festsetzungen D.4.3 und D.5.3):

Die Festsetzung D.4.3 regelt aneinander gebaute Hauptgebäude. Eine Garage, die an ein Hauptgebäude angebaut werden soll, ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Zur Klarstellung erfolgt eine Erläuterung in der Begründung.

Zu 5. (Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücke):

Die Festsetzung stützt sich neben ortsplanerischen Zielsetzungen auch auf Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO). Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die festgesetzte Bepflanzung und Begrünung dient somit nicht nur der Verbesserung des lokalen Klimas, als Lebensraum für Tiere, dem Erhalt der Bodenfunktionen (Versickerung) sondern hat ebenso eine positive Auswirkung auf das dörfliche Erscheinungsbild und unterstützt somit weiterhin den dörflichen Charakter des Ortsteils. Die Funktion von Bäumen und Sträuchern ist in der Begründung ausreichend dargelegt. Die Begründung zur flächenhaften Begrünung wird noch weiter untermauert.

Die Festsetzung konkreter zu begrünender Flächen oder zu erhaltender Bäume mindert das Baurecht insofern nicht als dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin ein vorgegebener Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleiben muss.

Darüber hinaus können Gemeinden durch Satzung gem. Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

Insofern wird an der Festsetzung festgehalten.

Zu 6. (Begrenzung der Versiegelung sowie der GRZ-Regelung):

Für die aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen und deren betriebliche Notwendigkeiten in Zusammenhang mit versiegelten Hof- und Fahrtflächen besteht nicht nur Bestandsschutz, ergänzend sieht die Festsetzung D 11.10 Satz 2 eine Ausnahme für die Belagsvorgabe vor.

Richtig ist, dass die Stadt diese Situation für den Fall der Herstellung neuer, nicht landwirtschaftlicher Gebäude, bzw. für Nutzungsänderungen, ganz gleich ob für eine Wohn- oder Gewerbenutzung, nicht fortzuschreiben gedenkt. Die städtebaulichen Gründe liegen hierfür auf der Hand. Entsiegelte bzw. versickerungsfähige Fahrbereiche dienen einer diversen Anzahl von ökologischen Aspekten, die allesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern, etwa der Regenerationsfähigkeit des Grundwassers, der gesicherten Ableitung von Oberflächenwasser, dem Natur- und Artenschutz, der Erhaltung und Schaffung von Erholungsflächen, usw.

Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf stellt eine umfangreiche Bauaktenrecherche zum Genehmigungsstand dar. Hierbei wurde die realisierte Grundflächenzahl ermittelt und daran ableitend die GRZ festgesetzt. Bereits in der Begründung, Kapitel 5.3 zum Maß der baulichen Nutzung wird erläutert, dass besonders aktive landwirtschaftlich genutzte Grundstücke eine hohe GRZ u.a. aufgrund der erforderlichen Zufahrtsbereiche und Betriebsflächen aufweisen.



Abgeleitet von den Ergebnissen der Bauaktenrecherche wird im Bebauungsplan für Grundstücke, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Im Bestand wird die GRZ von 0,6 bei allen Grundstücken eingehalten und kann folglich als ausreichend angesehen werden.

Darüber hinaus gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Demnach darf die festgesetzte GRZ um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden (1.) bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder (2.) wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die GRZ wird unabhängig von der Versiegelungsart ermittelt. GRZ-relevant sind alle baulichen Anlagen, die den verhältnismäßig weiten Begriff des Bauens erfüllen, mit dem Boden fest verbunden und von bodenrechtlicher Relevanz sind. Insofern sind auch Flächen, die als Schotterrasen und Rasenfugenpflaster angelegt sind, bei der GRZ zu berücksichtigen. Dies wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzend in die Begrünung aufgenommen.

Für die derzeit schon bestehende Bebauung und Nutzung gerade der landwirtschaftlichen Hofstellen besteht weiterhin Bestandsschutz. Die getroffenen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, zu wasserdurchlässigen Belägen sowie zur Begrünung der Baugrundstücke gelten im Zuge einer Neubebauung der Grundstücke. Daher ist im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse der Sickerfähigkeit des Bodens und der Bodenbeläge eine hohe Priorität einzuräumen. Auch vor dem Hintergrund, dass die Kapazitäten des bestehenden Mischwasserkanals erreicht sind und zukünftig der anfallende Niederschlag notwendigerweise vorrangig über eine dezentrale Versickerung auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind also die erforderlichen Zufahrten, Wege sowie offenen Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke) herzustellen. Von dieser Festsetzung sind die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ausgenommen, sowie für den Betrieb und die Nutzung dieser Flächen eine stärkere Versiegelung erforderlich ist.

In den Bebauungsplanunterlagen wird nicht angeführt, dass wassergebundene Decken einen Beitrag zur Biodiversität leisten. In der Begründung sind die Minimierung des Versiegelungsgrades und die Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses und die Versickerung genannt. Der positive Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zum Ausgleich des Lokalklimas durch Verdunstung wird in der Begründung ergänzt.

Zu 7. (Einfriedungen):

Gemeinden können durch Satzung gem. Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Durch die Festsetzung einer Höhe von 1,3 m soll das ortsplanerische bzw. ortsgestalterische Ziel des Erhalts der charakteristischen dörflichen Grün- und Freiflächen insbesondere der bestehenden begrünter, offen einsehbarer Vorgarten- und Hofbereiche erreicht werden und damit einer Abschottung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin entgegengewirkt werden. Die Festsetzung wird aber dahingehend konkretisiert, dass der Bereich, in dem die Höhe der Einfriedung 1,3 m betragen soll, auf den Bereich entlang der öffentlichen



Straßenverkehrsflächen begrenzt wird. Die Höhe der Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sowie die Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich aus den Abstands- und Höhenvorgaben der BayBO und des BayAGBGB. (Siehe Begründung, Kapitel 5.11). Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung werden entsprechend ergänzt und angepasst.

Zu 8. (Legende / zeichnerische Festsetzung schwarze Linie mit angrenzenden schwarzen Punkten):

Es handelt sich nicht um eine Umgrenzung der Lechleite mit Bindungen für Bepflanzungen gem. 13.2.2 der PlanZV, sondern um die hinweislich dargestellte Fläche des Biotops Nr. 7531-0077-001.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung werden die nachrichtlich übernommenen Darstellungen der Biotop- sowie der Landschaftsschutzgebietsumgrenzung aus der Planzeichnung entnommen und in Form einer eigenen Darstellung in die Begründung übernommen.

B-11) Bürger 11/ 30.08.2021

Zu 1. (Anbindung Sebastianweg an Bgm.-Schlickerieder-Straße im Norden):

Der Sebastianweg verfügt heute über keine öffentliche Wendemöglichkeit. Für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes stellt die Verlängerung und nördliche Anbindung des Sebastianwegs an die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße eine wesentliche Rolle dar, denn das Siedlungsgebiet ist in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung eingeschränkt.

Der Sebastianweg hat im Bestand eine Breite von bis zu 7,00 m, teils inkl. einem ca. 1,25 m breiten Multifunktionsstreifen. Laut Einschätzung des Ing.-Büros Hyna+Weiß kann der Querschnitt vorerst so bleiben, da er den verkehrlichen und straßentechnischen Anforderungen gerecht wird. Zu einem späteren Zeitpunkt erscheint ein Ausbau des südlichen Sebastianweges analog der geplanten Verlängerung im Norden insbesondere hinsichtlich der gewählten Querschnittsaufteilung (5,00 m Fahrbahn plus 1,50 m breiter Multifunktionsstreifen plus 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen) sinnvoll. Spätestens im Zuge der Realisierung der Verlängerung des Sebastianweges im Norden wird eine Anpassung des übrigen Sebastianweges erfolgen. Erforderlichenfalls wird die Stadt auch (außerhalb der Bauleitplanung) verkehrsrechtliche Regelungen treffen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch diesen Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht generiert wird, sondern lediglich eine städtebauliche Steuerung des bestehenden Baurechtes vorgenommen wird. Verkehrsordnende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die festgesetzte Straßenbreite ermöglicht jedoch im Rahmen des Ausbaus auch Maßnahmen für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Zu 2. (Verkehrsaufkommen auf Sebastianweg):

Bezüglich der befürchteten Verkehrsmengen ist nicht davon auszugehen, dass der Sebastianweg eine besonders hohe Frequentierung erfahren wird, da es sich nur um eine Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke handelt.

Der Stadt ist bewusst, dass durch die Verlängerung des Sebastianweges zukünftig mehr Verkehr insbesondere Kfz-Verkehr ausgelöst wird. Mit der Überplanung des Sebastianweges sollen die Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Straßenraums geschaffen werden. Dazu wird die Stadt Friedberg erforderliche Verkehrsmaßnahmen prüfen, wodurch u.a. auch die Belange der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden.



Der Bebauungsplan sieht zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 9 und 97 einen 7 m breiten Straßenraum vor. Zum jetzigen Zeitpunkt wird aus Sicht des Verkehrsplaners eine 5 m breite Fahrbahn, ein 1,50 m breiter Multifunktionsstreifen sowie ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen für sinnvoll erachtet. Die konkrete Ausgestaltung ist jedoch Teil der Ausführungsplanung und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Bestand ist der Sebastianweg an dieser Stelle durchaus beengt. Durch die zukünftige Straßenraumaufteilung könnte jedoch der Anliegerverkehr auch während der Gülleabfuhr gewährleistet werden, da ein Fahrzeug mit Güllefass meist eine Breite von etwa 3 Metern misst und so genügend Platz zum Vorbeifahren besteht.

B-12) Bürger 12/ 30.08.2021

Zu 1.1 (Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen über Flurstücke Fl.Nrn. 3 und 6):

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerrieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerrieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der Eigentümer von Flurstück 3 jedoch Einverständnis signalisiert hat, wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt. Diese hat zusätzlich den Vorteil, dass er die Grundstücke am Sebastianweg auf kurzem Wege an die Ortsmitte des Altortes auf Höhe des geplanten Dorfplatzes anbindet. Der Fußweg an dieser Stelle soll über ein eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit der geplanten Fußverbindungswege zwischen der Bürgermeister-Schlickerrieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Zu 1.2 (Einsehbarkeit Bürgermeister-Schlickerrieder-Straße)

Die Kreisstraße ist im Ortsverlauf Derching für Fußgänger und motorisierten Verkehr bestimmt. Mit dem Bebauungsplan wird keine gezielte Erhöhung des Fußgängerverkehrs bewirkt. Bei der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickerrieder-Straße wurde das vorrangige Ziel der Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit verfolgt. Um das Ziel umsetzen zu können und gleichzeitig den Eingriff auf Privatgrund zu minimieren, wurde durch das Büro Hyna+Weiß schon 2013 ein Straßenquerschnitt ausgearbeitet, der die Mindestanforderungen erfüllt. Hierbei wurde eine Regelbreite der Fahrbahn von 5,50 m vorgeschlagen, damit der Verkehr auf der Bürgermeister-Schlickerrieder-Straße verlangsamt werden kann. Damit der Schwerlastverkehr (LKW, Traktoren) beim Begegnen ausweichen kann, bedarf es voraussichtlich eines Mittelbords. Gleichzeitig sind beidseitig Gehwege mit einer Regelbreite von 1,80 m bzw. 1,50 m berücksichtigt, um die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger*innen) zu gewährleisten.

Zu 1.3 (Verkehrssituation Sebastianweg):

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Beachtung finden. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung



angestrebten Festsetzungsinhalten nicht im Wege. Die aufgeworfenen Fragestellungen lassen sich bei der baulichen und technischen Ausgestaltung einer Wegeanlage lösen.

Zu 1.4 (Fußwegeverbindung Kirchweg)

Mit dem Bebauungsplan soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Bestand eine öffentliche fußläufige Anbindung der Grundstücke entlang des Sebastianweges nur mit einem Umweg im Süden möglich ist. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung beinhaltet die Möglichkeit einer Verbreiterung der Gehwege auf beiden Straßenseiten. Um die Wegelängen und das Gefahrenpotenzial für Fußgänger zu reduzieren, sollen der Sebastianweg nach Norden verlängert und zusätzlich mindestens eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße geschaffen und dinglich gesichert werden. Da der zunächst über Flurstück 6 geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wird, der **Eigentümer von Flurstück 3** jedoch **Einverständnis signalisiert** hat, **wird nur noch der Fußweg auf Flurstück 3 weiterverfolgt**.

Dieser hat zusätzlich den Vorteil, dass er die Grundstücke am Sebastianweg auf kurzem Wege an die Ortsmitte des Altortes auf Höhe des geplanten Dorfplatzes anbindet. Der Fußweg an dieser Stelle soll über ein eingetragenes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit der geplanten Fußverbindungswege zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

In der Begründung wird die Notwendigkeit und Sicherheit des geplanten Fußverbindungsweges zwischen der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg ergänzend erläutert.

Zu 2. (Einfriedungen):

Gemeinden können durch Satzung gem. Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Durch die Festsetzung einer Höhe von 1,3 m soll das ortsplanerische bzw. ortsgestalterische Ziel des Erhalts der charakteristischen dörflichen Grün- und Freiflächen insbesondere der bestehenden begrüneten, offen einsehbaren Vorgarten- und Hofbereiche erreicht werden und damit einer Abschottung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin entgegengewirkt werden. Die Festsetzung wird aber dahingehend konkretisiert, dass der Bereich, in dem die Höhe der Einfriedung 1,3 m betragen soll, auf den Bereich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt wird. Die Höhe der Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sowie die Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich aus den Abstands- und Höhenvorgaben der BayBO und des BayAGBGB. (Siehe Begründung, Kapitel 5.11).

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung werden entsprechend ergänzt und angepasst.



B-13) Bürger 13/ 30.08.2021

Zu 1. (Baugrenze):

Planungsziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung der ortsbildprägenden Hofstrukturen, bestehend aus giebelständigen Gebäuden und seitlich räumlich gefassten, zur Straße offen Hofbereichen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Aus diesem Grund wurden die Bereiche mit bestehenden räumlich gefassten Hofflächen nicht in die Bauräume aufgenommen. Zudem werden die giebelständigen Gebäudestrukturen durch Baulinien gesichert.

Um diese strengeren Regeln an der Straße zu kompensieren, bietet der Bauraum im rückwärtigen Bereich eine größere Flexibilität.

Der Einwand wird aufgegriffen und in der Begründung wird das Konzept der Baugrenzen ausführlicher begründet.

Zu 2. (Höhenbezugspunkte für Wand- und Firsthöhen):

Hinsichtlich der Plausibilität der Höhenbezugspunkte und den daraus resultierenden Wand- und Firsthöhen wurde die Festsetzung noch einmal überprüft. Das Plangebiet weist ein bewegtes Gelände mit Geländehöhenunterschieden v.a. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Einwendungsführers auf. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan-Entwurf korrigiert und der untere Bezugspunkt für den Kernortbereich und den rückwärtigen Bereich differenziert geregelt. Im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße wird an der Festsetzung festgehalten, dass der untere Höhenbezugspunkt jeweils der zum Bauvorhaben nächstgelegene Höhenbezugspunkt auf der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße gemäß Planzeichnung ist. Somit kann sichergestellt werden, dass zum Straßenraum die städtebaulich prägnante Höhenentwicklung beibehalten wird. Für den rückwärtigen Bereich, der in der Planzeichnung mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m definiert ist, sollen sich die Wand- und Firsthöhen auf die natürliche Geländeoberfläche beziehen. Das bedeutet, dass im Zuge der Bauantragstellung eine Vermessung durchgeführt werden muss, um die konkrete Höhe des natürlichen Geländes zu erhalten und darauf aufbauend planen zu können. Damit wird auch dem Geländeunterschied auf dem Grundstück des Einwendungsführers Rechnung getragen und die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.

Im Bestand bewegen sich die Wandhöhen zwischen 5,50 und 6,50 m. In Einzelfällen, z.B. bei der Alten Schule und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wird die Wandhöhe überschritten. Bei den Firsthöhen zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Firsthöhen liegen im Bereich zwischen ca. 8,5 m und ca. 12,8 m. Allerdings ist eine Firsthöhe über 12 m der Einzelfall.

Die Wohngebäude entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße prägen das Ortsbild dadurch, dass sich im Bestand eine Zweigeschossigkeit plus Dach darstellt. Dies wird durch die Festsetzung einer Wandhöhe von max. 6,50 m widerspiegelt. Die Festsetzung einer Wandhöhe bis zu 8,50 m würde deutlich über die Zweigeschossigkeit hinausgehen. Das Planungsziel „Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestruktur“ soll weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund hält die Stadt an der Festsetzung einer max. Wandhöhe von 6,50 m fest. Für Gebäude, die bereits im Bestand eine höhere Wand- und Firsthöhe aufweisen als die Festsetzung ermöglicht, gilt Bestandsschutz. Darüber hinaus sieht die Festsetzung D.1.6 vor, dass im Falle der Nutzungsänderung oder des Umbaus von Bestandsgebäuden ausnahmsweise städtebaulich vertretbare Abweichungen von der festgesetzten Firsthöhe und von den Festsetzungen zur Wandhöhe zugelassen werden können.

Zu 3. (maximale Grundfläche je Gebäude):



Die Stadt Friedberg hält an der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 250 m² für Neubauten mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Betrieben fest, da eine darüberhinausgehende Grundfläche nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Der festgesetzte Wert entspricht auch (aufgerundet) dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.01.2018 über die Kriterien zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Auch im Bestand in Derching haben reine Wohngebäude eine Grundfläche von max. 250 m², so dass diese Größe auch im Abgleich mit den entstandenen Wohngebäuden eine angemessene Größe darstellt. Die bestehenden Dreiseithöfe stellen kein zusammenhängendes Gebäude dar, sondern drei getrennte Gebäude die jeweils als ein Gebäude zu beurteilen sind.

Zu 4. (festgesetzte Fläche als zu begrünen und zu bepflanzen):

Die derzeit vorhandene baulich genutzte Fläche ist nur durch die landwirtschaftliche Hofstellennutzung unterlegt und ggf. gerechtfertigt. Sollten auf dem Grundstück in Zukunft andere Nutzungen etabliert werden, so besteht kein Anlass und auch kein Anspruch, dass der vorhandene Versiegelungsgrad aufrecht erhalten bleiben kann. Im Gegenteil, städtebaulich strebt dann die Stadt mit Hilfe ihrer Bauleitplanung an, als umweltfachlichen Gründen, vor allem aber zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen deutlich höheren Grünflächenanteil sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der konkreten zu begrünenden Fläche entsteht keine Minderung des Baurechts. Aufgrund der Regelungen zum Maß der Nutzung ist eine GRZ von 0,4 bei Landwirtschaft eine GRZ von bis zu 0,6 zulässig.

Der prozentuale Anteil der in der Planzeichnung (im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) als zu begrünenden festgesetzten Fläche beträgt auf dem betreffenden Grundstück im Bezug zur Gesamtgrundstücksfläche nur etwa 13 %. Die zur Begrünung zeichnerisch festgesetzte Fläche ist daher nur eine Teilfläche der ohnehin erforderlichen Freiflächen.

Die zu begrünenden Flächen dienen dem städtebaulichen und grünordnerischen Ziel, die charakteristischen dörflichen Grün- und Freiflächen insbesondere der bestehenden begrünten Vorgarten- und Hofbereiche zu erhalten und zu stärken. Außerdem beeinflusst Begrünung das lokale Kleinklima, bietet Raum für Versickerungseinrichtungen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zu 5. (Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücke):

Die Festsetzung stützt sich neben ortsplanerischen Zielsetzungen auch auf Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO). Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die festgesetzte Bepflanzung und Begrünung dient somit nicht nur der Verbesserung des lokalen Klimas, als Lebensraum für Tiere, dem Erhalt der Bodenfunktionen (Versickerung) sondern hat ebenso eine positive Auswirkung auf das dörfliche Erscheinungsbild und unterstützt somit weiterhin den dörflichen Charakter des Ortsteils. Die Funktion von Bäumen und Sträuchern ist in der Begründung ausreichend dargelegt. Die Begründung zur flächenhaften Begrünung wird noch weiter untermauert.

Die Festsetzung konkreter zu begrünender Flächen oder zu erhaltender Bäume mindert das Baurecht insofern nicht als dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin ein vorgegebener Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleiben muss.

Darüber hinaus können Gemeinden durch Satzung gem. Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über besondere Anforderungen an die



äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

Zu 6. (Festsetzung der Putzfassaden in ausschließlich weißer Farbe):

Es stimmt, dass es bereits im Bestand entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße Gebäude gibt, die keine weiße Putzfassade mehr aufweisen. Jedoch prägen weiße Putzfassaden auch heute noch den Straßenraum der Bgm.-Schlickenrieder-Straße. Dies soll das Foto in Anlage 1, aufgenommen am 18.02.2021, verdeutlichen.

Die Stadt Friedberg möchte dieses gestalterische Merkmal für die Zukunft beibehalten und hält daher an der Festsetzung für den Kernortbereich entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße grundsätzlich weiterhin fest, macht aber Zugeständnisse in den rückwärtigen Bereichen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit dem Einwand bezüglich gestalterischer Regelungen der Fassaden ergab, dass die Farbgestaltung im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße streng geregelt werden soll und dass auch die Fassaden im übrigen Geltungsbereich dorfgerecht gestaltet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich ist es der Stadt wichtig, störende, grelle, oder allzu stark abweichende Farbgebung auszuschließen, indem hier grelle Farben ausgeschlossen und farbgebende Beschichtungen nur in weißen oder mit Grauteilen gebrochenen Farben zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden insoweit ergänzt.

Die Vorgaben zu Wintergärten o.Ä. sind nur im Kernortbereich strenger reglementiert. Im rückwärtigen Bereich sind keine Einschränkungen vorgesehen.

Zu 7. (Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Firstrichtung):

Durch die festgesetzte Linie, die die unterschiedliche Höhenentwicklung markiert, wird der Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße vom rückwärtigen Grundstücksbereich abgegrenzt. Diese Abgrenzung wurde einerseits vor dem Hintergrund der Wirkung der Grundstücksbereiche in den öffentlichen Straßenraum und andererseits unter weitgehender Berücksichtigung der ortsbildprägenden Gebäude getroffen. Dies dient insbesondere dazu, die bestehenden Wohngebäude entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße in ihrer Höhenentwicklung zu sichern und gleichzeitig auch bei neu errichteten Wohngebäuden dieses städtebaulich vorherrschende Bild der Gebäude mit 2 Geschossen plus Dach beizubehalten. Des Weiteren wurden bei der Abgrenzung zukünftige Umstrukturierungspotenziale betrachtet. Dabei wurde geprüft, ob innerhalb der Abgrenzung in Koppelung mit den festgesetzten Bauräumen zeitgemäße Bebauungen gewährleistet werden können. Hilfsweise wurde in diesem Zusammenhang von einem Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m² bzw. einem Beispielgebäude mit den Maßen 12 m (Tiefe) x 20,8 m (Länge) ausgegangen.

Die Abgrenzung der Firstrichtung orientiert sich stark an der im Bestand vorhandenen Ausrichtung der ortsbildprägenden Gebäude. Aus diesem Grund werden die Bauraumbereiche, die fast senkrecht zur Bgm.-Schlickenrieder-Straße stehen, mit einer entsprechenden Giebelständigkeit gesichert. Einzelne Gebäude, die bereits im Bestand traufständig sind, wie zum Beispiel auf dem Grundstück des Einwenders sollen in dieser Gebäudestellung weiterhin gesichert werden, um das an dieser Stelle prägende Ortsbild zu erhalten. Auf die Festsetzung einer Firstrichtungsvorgabe im rückwärtigen Bereich wird in der Überarbeitung des



Bebauungsplanentwurfes verzichtet. In der Begründung wird die Herleitung in den Kapiteln 5.3 und 5.7 ergänzend erläutert.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Beschluss über Kriterien zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte	25.01.2018 PUA
Diskussion Vorbescheidsantrag und Empfehlung Bauleitplanverfahren	02.07.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	11.07.2019 STR
Satzungsbeschluss Veränderungssperre	11.07.2019 STR
Änderung des Geltungsbereiches	17.06.2021 STR
Verlängerung der Veränderungssperre für Teilbereich A	26.06.2021 PSA
Satzungsbeschluss Veränderungssperre für Teilbereich B	26.06.2021 PSA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	26.06.2021 PSA

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgend genannte Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach, 15.07.2021
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, 14.07.2021
3. Bayernets GmbH, 12.07.2021
4. Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg, 14.09.2021
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 23.07.2021
6. Bistum Augsburg - Bischöfliche Finanzkammer, 11.08.2021
7. Deutsche Telekom, 25.08.2021
8. Freiwillige Feuerwehr Friedberg, 24.08.2021
9. IHK Schwaben, 26.08.2021
10. Kreisheimatpflegerin Landkreis Aichach-Friedberg, 11.08.2021
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern, 13.08.2021
12. Landratsamt Aichach-Friedberg, 25.08.2021
13. Landratsamt Aichach-Friedberg - Unteren Naturschutzbehörde, 19.08.2021
14. LEW-Verteilnetz, 25.08.2021
15. Polizeiinspektion Friedberg, 12.07.2021
16. Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Schwaben, 12.07.2021



17. Stadtwerke Augsburg, 27.08.2021
18. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, 20.08.2021

B) Öffentlichkeit

1. Bürger 1, 24.08.2021
2. Bürger 2, 08.08.2021
3. Bürger 3, 28.07.2021
4. Bürger 4, 18.08.2021
5. Bürger 5, 18.08.2021
6. Bürger 6, 27.08.2021
7. Bürger 7, 29.08.2021
8. Bürger 8, 30.08.2021
9. Bürger 9, 30.08.2021
10. Bürger 10, 30.08.2021
11. Bürger 11, 30.08.2021
12. Bürger 12, 30.08.2021
13. Bürger 13, 30.08.2021

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage beigefügt.

In Abstimmung mit dem Baureferat und unter Mitwirkung des Rechtsanwalts Thum hat das Stadtplanungsbüro Dragomir die im Beschlussvorschlag aufgeführten Abwägungsvorschläge erstellt.

Die wichtigsten Aspekte im Überblick:

Wie für einen Bebauungsplan im Bestand üblich, gab es von den **Trägern öffentlicher Belange** nur wenige und ansonsten planerisch lösbare Einwände.

Die Unterlagen waren zur frühzeitigen Beteiligung bereits relativ weit ausgearbeitet und wurden aufgrund bezüglich der behutsamen Weiterentwicklung der Ortsgestaltung und der vorbildlichen Ausarbeitung vom **Landesamt für Denkmalpflege** und von der **Kreisheimatpflegerin** ausdrücklich gelobt.

Die **Polizei** befürwortet die Planung zur Verbesserung der Fußwege und bezüglich der Anbindung des Sebastianweges an die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße.

Auch seitens der **Feuerwehr** wird der Ausbau bzw. die Weiterführung des Sebastianweges ebenfalls positiv gesehen, bzw. aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für erforderlich gehalten.

Wesentliche Kritik hingegen kam vom **Bauernverband**, der durch die Verlängerung des Sebastianweges Einschränkungen für den betroffenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sieht.

Seitens des **Bistums Augsburg** wurde die weitgehende bauliche Freihaltung bzw. die Baurechtsminderung auf Flurstück 3 beanstandet. Hier kann den Eigentümerinteressen jedoch durch Zugabe eines zusätzlichen Baufensters entsprochen werden.



Parallel zur öffentlichen Auslage wurde die Planung öffentlich ausgelegt und darüber hinaus in einer Online-veranstaltung gegenüber interessierten **Bürger:innen** erläutert.

In dieser Veranstaltung wurde angeregt, Bedenken gegenüber der Planung frühzeitig und umfassend schriftlich darzulegen. Neben dem Umstand, dass es sich um ein relativ großes vollständig bebautes Gebiet handelt, lassen sich somit auch die eher zahlreichen privaten Stellungnahmen erklären.

Wesentliche Kritikpunkte der Bürger:innen waren:

Bezüglich der Verlängerung des Sebastianwegs:

- keine Veräußerungsbereitschaft der Flächen an die Stadt
- Straße gefährdet Betriebsabläufe
- Befürchtung von Verkehrszunahme und Verkehrsgefährdung
- Kritik an möglichen Erschließungskosten

Bezüglich der neu geplanten Fußwege

- Befürchtung der Gefahr für Fußgänger
- Grundsätzliche Ablehnung der Wege

Zum Maß der baulichen Nutzung

- Kritik an der Größenbeschränkung von 250 qm Grundfläche für neue Gebäude
- Kritik an den Begrenzungen für Wand- und Firsthöhe (Wand 6,5 m / First 12 m)

Bezüglich der Schutzzonen Baumwurf und Hangrutsch entlang der Lechleite

- Unverständnis über Regelungsbedarf

Zur Baulichen Gestaltung:

- Kritik an der Vorgabe weißer Putzfassaden
- Kritik an den Vorgaben zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachüberstand
- Kritik an den Beschränkungen für Vorbauten
- Kritik an den Festsetzungen der Firstrichtungen

Bezüglich der Grünordnung

- Kritik an der Beschränkung von Einfriedungen
- Kritik an der Festsetzung von privaten Grünflächen
- Kritik an den Begrünungs- und Pflanzgeboten
- Kritik an Festsetzungen zum Erhalt ortsbildprägender Bäume

Im Detail können die Kritikpunkte und weitere Aspekte den beiliegenden Stellungnahmen entnommen werden.



Den Bürgerstellungen konnte bei einigen Punkten durch Änderung und Anpassung der Planung entsprochen werden. Diesbezüglich seien insbesondere folgende Punkte genannt:

- Weitergehende Anpassung einzelner Baugrenzen und privater Grünflächenvorgaben auf den Bestand (wo städtebaulich vertretbar)
- Rücknahme des geplanten Fußweges auf Flurstück 6
- Weitgehende Erlaubnis von Vorbauten (nur noch Ausschluss an den Fassaden zur Bgm.-Schlickerieder-Straße)
- Freistellung der Firstausrichtung im rückwärtigen Bereich
- Beschränkung der Regelungen zu den Einfriedungen auf die Bereiche entlang der Straßen, Freistellung der Einfriedungen zwischen den Grundstücken
- Vereinheitlichung der Baubeschränkungen sowie Klarstellung der Ausnahmeregelungen zum Bau in den Schutzzonen Baumwurf und Hangrutsch entlang der Lechleite

Ansonsten wurde die Begründung weiter ausgearbeitet und dabei Missverständnisse aufgeklärt.

Bezüglich des Umgangs mit den Argumenten der Stellungnahmen im Einzelnen wird auf den Beschlussvorschlag verwiesen.

Unabhängig von den Stellungnahmen wurden gegenüber der Vorentwurfsplanung folgende wesentliche Änderungen vorgenommen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Foto vom 18.02.2021 - Gebäude entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Anlage 2 – Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Satzungstext) in der Fassung vom 24.06.2021
- Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2021
- Anlage 4 – Stellungnahmen (Behörden, TÖBs, Öffentlichkeit - geschwärzt)