

Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch (einfacher Bebauungsplan)

Vorentwurf | Stand: 27.10.2022



GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch (einfacher Bebauungsplan)
Vorentwurf | Stand: 27.10.2022

AUFTRAGGEBER

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Telefon: +49 821 6002-0
Telefax: +49 821 6002-190
E-Mail: info@friedberg.de
Web: www.friedberg.de

Vertreten durch: Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Textliche Festsetzungen	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	11
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	13
C	Begründung	15
1	Planungsanlass und Systematik	15
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	16
3	Übergeordnete Vorgaben	17
4	Berücksichtigung des Bestands	20
5	Begründung der Festsetzungen	21
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
7	Abarbeitung der Umweltbelange	25

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Friedberg den einfachen Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 305 (Teilbereich), 369 (Teilbereich), 380-382 (jeweils Teilbereiche), 387 (Teilbereich) 1468/24, 1468/29, 1468/36, 1468/42-50, 1471/10, 1474 (Teilbereich), 1528/12 (Teilbereich), 1528/21 (Teilbereich) sowie 1528/72, Gemarkung Haberskirch, bei einer Größe von ca. 0,91 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch besteht aus dem Textteil vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 25), und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grundlage und diesem entspricht.

Friedberg, den __.__.____

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch der Stadt Friedberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Friedberg, den __.__.____

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 7 einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, im Übrigen aber nach § 34 BauGB richtet.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch

(s. Planzeichnung)

1.1 Baugrenze



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils aktuellen Fassung.

1.2 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



Private Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)

1.3 Grünflächen, Grünordnung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

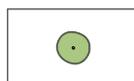
Innerhalb der Flächen sind je angefangene 7m Obstbäume, Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der festgesetzten Pflanzliste (s.u.) zu pflanzen. Stammumfang 18-20 cm. Entfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Gebäude und bauliche Anlagen sind bis auf eine Nebenanlage im Sinne §14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 15 m² nicht zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung sowie dazugehörige Modellierungen zulässig.

(s. Planzeichnung)

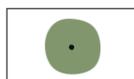


zu pflanzender (Groß-)strauch, nicht lagegenau

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

gemäß festgesetzter Pflanzliste (s.u.)

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der Bestandsbaum ist zu erhalten oder wertgleich lagegenau zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig.

Neben den in der festgesetzten Pflanzliste (s.u.) aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere heimische und insektenfreundliche Arten gepflanzt werden. Die Anlage von Hecken und

Einfriedungen aus nicht standortgerechten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

Pflanzliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina

Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

1.4 Sonstige Festsetzungen



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die Fläche ist von Bebauung / Sichthindernissen Bepflanzungen über 80 cm dauerhaft freizuhalten.

(s. Planzeichnung)

Lichtemissionen/ Insekten- schutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf evtl. angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden. Dunkelräume sind sicherzustellen.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, Wassergebundene Decke).

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich sind auf den Hauptgebäuden Satteldächer zulässig.</p> <p>Für Garagen / Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.</p>
Dachneigung und -deckung	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>20° bis 45°.</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich sind auf den Hauptgebäuden Dachneigungen zwischen 20 und 45° zulässig.</p> <p>Für Garagen / Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Dachformen sind auch andere Dachneigungen zulässig.</p> <p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen.</p>
Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Bei geeigneten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.</p> <p>Bei Flachdächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.</p> <p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen sind.</p>



Umgrenzungslinie für Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO

Die Einfriedungen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 1468/29, 1468/42-43 sowie 1471/10 an der Grenze zur Gemeindeverbindungsstraße Friedberg-Derching (AIC 25 alt) sowie der St. Stefan-Straße sind nur innerhalb der Umgrenzungslinie zulässig. Die Lage der Einfriedungen in den übrigen Grundstücksbereichen und Grundstücken wird nicht festgelegt.

Gestaltung der Einfriedungen

(1) Bauliche Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer max. Höhe von 1,2 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und

mittleren Höhe der Straßenoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

(2) Die Höhe der baulichen Einfriedungen auf Baugrundstücken zu angrenzenden Nachbargrundstücken richtet sich nach der BayBO.

(3) Die baulichen Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) ohne Blickschutz (z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) herzustellen.

**Erforderliche
Stellplätze**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die Anzahl der erforderlichen herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

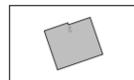
3.1 Hinweise



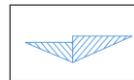
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



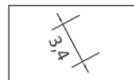
Bestandsgebäude



Sichtdreieck



bestehendes Baudenkmal D-7-71-130-128
(nachrichtliche Darstellung)



Bemaßung, in Metern

3.2 Sonstige Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.
Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.
Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bodendenkmäler

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Friedberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

In seiner Sitzung am 20.05.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch sowie eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen.

Anlass der Planung ist der geplante Umbau der Gemeindeverbindungsstraße Friedberg-Derching (AIC 25 alt) mit Einbau von Querungshilfen im Kreuzungsbereich mit der St.-Stefan-Straße zur verkehrlichen Entschärfung. Hierzu sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die öffentlichen und privaten Interessen hinlänglich zu wahren. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die konkrete Straßenplanung. Die Ergebnisse hieraus werden im Laufe des Verfahrens nachgereicht. Bislang existiert kein Bebauungsplan für den Bereich; die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Stadt hat die gutachterliche Prüfung des Verkehrslärms beauftragt, um sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens nachgereicht. Eventuelle Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Schallschutzwand oder -zaun sind nicht auszuschließen.

Zudem werden im Bebauungsplan Vorgaben getroffen, um das vorhandene attraktive Orts- und Landschaftsbild, insbesondere die regional- und dorftypische Gestaltung der Einfriedungen am sensiblen Ortseingang, zu wahren bzw. zu erreichen. Vor allem sollen visuelle Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Wegkapelle an der St.-Stefan-Straße, minimiert und deren optische Wirkung gesichert werden.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle: LDBV 2022)

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 7 einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, im Übrigen aber nach § 34 BauGB richtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist möglich, weil der Bereich dem Innenbereich gem. §34 BauGB zuzuordnen ist und sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Aufgrund der Tatsache, dass durch die getroffenen Festsetzungen kein neues Baurecht geschaffen wird, sind eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszuschließen. Ferner werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet. Auf die Umweltprüfung wird verzichtet.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 305 (Teilbereich), 369 (Teilbereich), 380-382 (jeweils Teilbereiche), 387 (Teilbereich)1468/24, 1468/29, 1468/36, 1468/42-50, 1471/10, 1474 (Teilbereich), 1528/12 (Teilbereich), 1528/21 (Teilbereich) sowie 1528/72, Gemarkung Haberskirch, bei einer Größe von ca. 0,91 ha.

Im Geltungsbereich ist bereits Wohnbebauung vorhanden, wobei das Gebäude südlich der St.-Stefan-Straße aus den 1970ern stammt, die Gebäude nördlich der Straße jedoch erst in den letzten Jahren

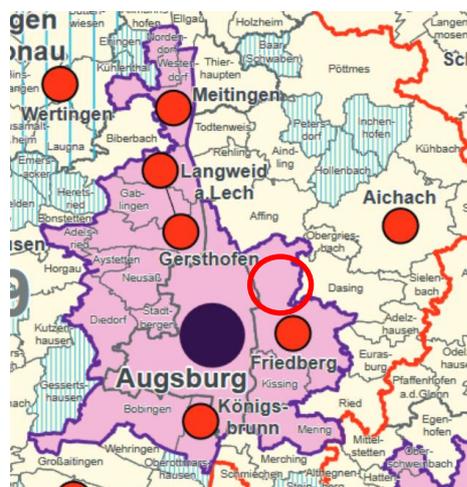
errichtet wurden. Ferner umfasst der Geltungsbereich den Teil der der Gemeindeverbindungsstraße Friedberg-Derching (AIC 25 alt), welcher von den geplanten verkehrlichen Umbaumaßnahmen betroffen sein wird. Innerhalb des Plangebietes liegt auf der nördlichen Seite der St.-Stefan-Straße eine denkmalgeschützte Wegkapelle. Das Plangebiet markiert den Ortseingang des Stadtteils Haberskirch, der im Osten, entlang der St.-Stefan-Straße, weiterführt. Im Westen auf der anderen Seite der Gemeindeverbindungsstraße und im Süden sowie Norden schließen ackerbaulich genutzte Felder an. Im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bereiche.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2020 (LEP 2020)

- | | |
|---|---|
| 1.1.1
Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. |
| 1.1.3
Ressourcen schonen | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. |
| 2.2.1
Teilräume | (Z) Darstellung des Gemeindeteils Haberskirch als Verdichtungsraum (s. Auszug aus dem LEP 2020, Anhang 2: Strukturkarte) |



2.2.7 Entwicklung der Verdichtungsräume	(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...]
3.1 Siedlungsstruktur	G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung	(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur	(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes	(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. [...]

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006

A I 1 Allgemeine Grundsätze	(G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.
A I 3 Allgemeine Grundsätze	(G) Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben.
B V 1.2 Siedlungsstruktur	(Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg
[...]

B V 1.5
Siedlungsstruktur

(Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die Vorgaben sowohl des bayerischen Landesentwicklungsprogramms als auch des Regionalplanes Augsburg werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht. Durch den entschärfenden Umbau der Gemeindeverbindungsstraße Friedberg-Derching (AIC 25 alt) wird die bestehende Verkehrsinfrastruktur zeitgemäß auf veränderte Umstände hin angepasst. Dazu trägt auch die Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen bei und sichert damit auch die Lebensqualität der anschließenden Wohnstätten.

Auch die Bewahrung der Wegkapelle an der St.-Stefan-Straße als baukulturelles Denkmal entspricht dem entsprechenden Grundsatz zum Schutz des kulturellen Erbes der Landesplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg aus dem Jahr 2022 wird für den Bereich Wohnbauflächen (W) sowie Grünflächen dargestellt. Ferner erfolgt die Darstellung der Gemeindeverbindungsstraße als Hauptverkehrsfläche und in deren Verlauf die Fuß- und Radwegverbindung und der Verlauf unterirdischer Leitungen. Die St.-Stefan-Straße wird als innerörtliche Erschließungsstraße mitsamt Fuß- und Radwegverbindung und der Ortsdurchfahrt im Einmündungsbereich dargestellt. Der neben der Wegkapelle vorhandene Einzelbaum wird ebenso abgebildet.

Da der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht, ist eine Änderung bzw. Berichtigung nicht erforderlich.

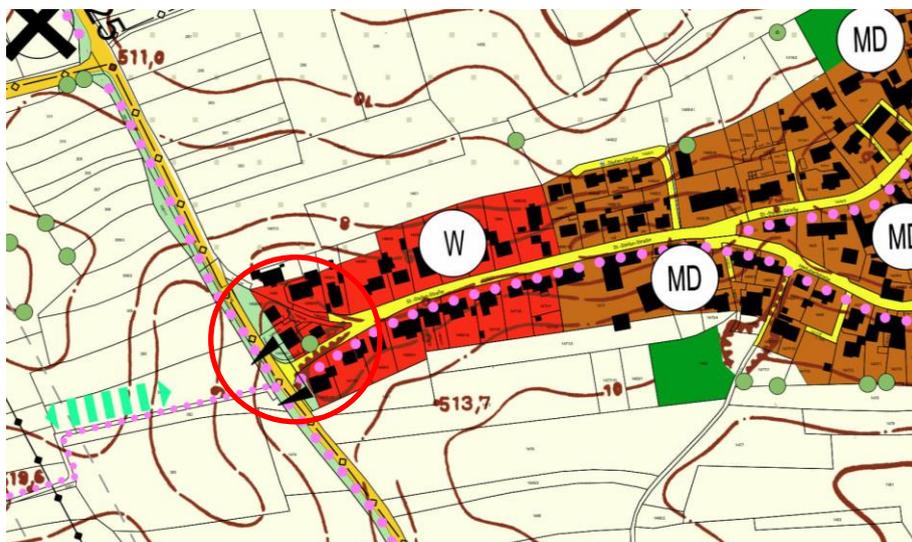


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Quelle: IB Brugger)

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine denkmalgeschützte Wegkapelle (D-7-71-130-128). Es handelt sich um einen kleinen Rechteckbau mit Satteldach aus der 2. Hälfte des 19 Jahrhunderts. Das Denkmal bleibt von der Bebauung unberührt. Vielmehr wird das Umfeld der Kapelle in seinem Bestand gesichert (zu erhaltender Bestandsbaum) bzw. betont (zu pflanzender (Groß-)strauch) und von beeinträchtigender Bebauung (zurückversetzte Baugrenze), insbesondere des erforderlichen Lärmschutzzaunes, freigehalten. Die Offenhaltung der Sichtachse und die Wahrung von der ortsbildprägenden Funktion ist eines der übergeordneten städtebaulichen Planungsziele.

Das nächste bekannte Bodendenkmal ist erst in einem Abstand von ca. 500 m vorhanden (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul im Zentrum von Haberskirch). Falls jedoch bislang unentdeckte Bodendenkmale (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) aufgefunden werden, sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG zu beachten und das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

3.5 Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet wird über die St.-Stefan-Straße erschlossen. Über die Gemeindeverbindungsstraße Friedberg – Derching erfolgt die Anbindung an den übergeordneten Verkehr.

4 Berücksichtigung des Bestands

Bei der Überplanung eines bereits bebauten Gebietes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Öffentlichkeit, die Eigentümer sowie die benachbarten Grundstücksbesitzer.

Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich dem sog. Innenbereich gem. §34 BauGB zuzuordnen und entsprechend zu beurteilen. Bauliche Vorhaben sind gem. §34 BauGB dann zulässig, wenn diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das heißt, der Beurteilungsrahmen für bisherige Bauvorhaben ist weit gefasst.

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt und speziell bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen

werden, ändert sich der bisherige baurechtliche Status Quo nicht. Bauliche Vorhaben sind diesbezüglich nach wie vor entsprechend §34 BauGB zu beurteilen. Lediglich die Festsetzung einer Baugrenze bzw. der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen reguliert zukünftig Vorhaben in diesen Bereich stärker, als dies bislang der Fall war. Dies wird jedoch in Abwägung aller Belange in Kauf genommen, da es Ziel ist, den sensiblen Ortseingangsbereich von weiteren baulichen Anlagen freizuhalten sowie die Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Wegkapelle zu wahren. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Baugrenze sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass im Flächennutzungsplan der betreffende Bereich bereits als Grünfläche dargestellt ist, weshalb die diesbezügliche Absicht der Stadt, diesen Bereich freizuhalten, bereits als bekannt vorausgesetzt werden dürfte.

Die übrigen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften schränken die Eigentümer und benachbarten Grundstücksbesitzer in ihrem baurechtlichen Status Quo nicht ein. Die Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechen schon bekannten und bereits ohne Bebauungsplan einzuhaltenden Vorgaben. Die Regeln hinsichtlich der Gartengestaltung entstammen naturschutzfachlichen Grundsätzen und sind nicht Teil des Beurteilungsrahmens des §34 BauGB. Auch die örtlichen Bauvorschriften sind nicht im Rahmen des Innenbereiches der Bezugsrahmen und deshalb nicht Teil eines baurechtlichen Status Quo. Jedoch werden im Bebauungsplan die ohnehin bereits im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dominierenden Satteldächer mit entsprechender Dachneigung fixiert, so dass hier von keiner Einschränkung auszugehen ist. Die Vorgaben zu solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen sowie Einfriedungen erfolgen, um die städtebauliche Zielsetzung einer Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen bzw. diese mit den fachlichen Belangen des Immissionsschutzes in Einklang zu bekommen.

Insgesamt betrachtet, tritt somit keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen baurechtlichen Beurteilung ein bzw. wird diese, insbesondere was die Baugrenzen betrifft, in Gegenüberstellung mit den öffentlichen Belangen in Kauf genommen, um die städtebauliche Zielstellung, der Umgestaltung der Gemeindeverbindungsstraße, die Lösung des Verkehrslärmkonfliktes sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und des Baudenkmals, zu erreichen. Die übrigen aufgeführten Einschränkungen (Grünordnung, PV-Anlagen, Einfriedungen) sind nicht Teil des Beurteilungsrahmens des bisherigen baurechtlichen Status Quo. Zumal es sich nur um niedrigschwellige, leicht zu erfüllende Vorgaben handelt.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Allgemeine Zielsetzung

Das planerische Grundkonzept sieht vor, das vorhandene Orts- und Landschaftsbild, insbesondere die regional- und dorftypische Gestaltung der Einfriedungen am sensiblen Ortseingang, zu wahren bzw. zu erreichen und etwaige visuelle Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Wegkapelle an der St.-Stefan-Straße zu minimieren bzw. deren Umfeld aufzuwerten. Insofern werden mit der Baugrenze und den Vorgaben zur Grünordnung entsprechende Festsetzungen getroffen, welche dieses städtebauliche Leitbild umsetzen.

Baugrenze

Darüber hinaus werden im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, die geplante verkehrliche Umgestaltung der Gemeindeverbindungsstraße konfliktfrei umzusetzen.

5.2 Baugrenze

Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung des Mindestabstandes zu den öffentlichen Flächen von ca. 3,0 m weit gefasst. Im Bereich des Denkmals sowie zur Gemeindeverbindungsstraße hin, ist die Baugrenze zurückgenommen, um die Einsehbarkeit des Denkmals bzw. einen Abstand zwischen Wohnbebauung und Verkehr zu gewährleisten.

5.3 Verkehrsfläche

Die im Bebauungsplan gelegenen Teile der Gemeindeverbindungsstraße einschließlich eventueller Erweiterungsflächen sowie der St.-Stefan-Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante verkehrliche Umgestaltung der Gemeindeverbindungsstraße ist momentan noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse der Straßenplanung werden im Laufe des Verfahrens nachgereicht. Jedoch wurde bereits 2016 eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche als grobe Orientierung herangezogen werden kann (s. nachfolgende Abbildung). Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche sind Straßenanlagen sowie deren Randbereiche und Seitenstreifen (z.B. zur Entwässerung) zulässig.

Eine direkte Zufahrt der privaten Grundstücke von der Gemeindeverbindungsstraße ist durch die Lage der Einfriedungen ausgeschlossen.



Abbildung 3: Auszug aus der Machbarkeitsstudie zur Gemeindeverbindungsstraße Friedberg - Derching, 2016 (Quelle: IB Michael Mlaker)

5.4 Grünflächen, Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig die bestehenden privaten Freiflächen gesichert und von Bebauung freigehalten werden, sowie die denkmalgeschützte Wegekappelle betont werden.

Gerade private Gärten bzw. Freiflächen geben einem ländlichen geprägten Stadtteil wie Haberskirch ein typisches Gesicht. Daher wird auf den Grundstücken die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und die weiteren Regelungen auf den privaten Grundstücken Vorgaben getroffen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Verkehrslärmemissionen von der Gemeindeverbindungsstraße Friedberg -Derching. Um sicherzustellen, dass die Anwohner vor dem Verkehrslärm der Gemeindeverbindungsstraße ausreichend geschützt sind, hat die Stadt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens nachgereicht. Eventuelle Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Schallschutzwand oder -zaun sind nicht auszuschließen. Sollten Schallschutzwände oder -zäune erforderlich sein, sind die vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen entsprechenden Gestaltungsvorgaben einzuhalten (Ausführung in Holz/Holzoptik mit Holz oder Stahlpfosten; einheitlich verlaufende, senkrecht oder waagrechte Lattung; einheitliche Efeubegrünung; Freihaltung des Sichtdreiecks von den Einfriedungen plus Zugabe einer Tiefe von 0,5 m für die Bepflanzung mit Efeu).

5.6 Sonstige Festsetzungen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Nach einer Untersuchung der Sichtverhältnisse am Knotenpunkt der Gemeindeverbindungsstraße / St.-Stefan-Straße des IB Hyna + Weiß (2021) sind die nachfolgenden abgebildeten Sichtfelder einschließlich eines Sicherheitsraumes von + 0,5 m von ständigen Sichthindernissen wie Zäunen, Mauern oder dgl. und Bewuchs (z.B. Büsche, Mais, etc.) freizuhalten. Im Bebauungsplan sind die, auf privaten Grundstücken zum liegen kommenden Teilbereiche als freizuhaltende Flächen festgesetzt. Die auf öffentlichen Grund gelegenen Bereiche werden hinweislich dargestellt.



Abbildung 4: Anfahrtsicht Knotenpunkt AIC 25 alt/St.-Stefan-Straße (Quelle: IB Hyna + Weiß, 2021)

Lichtemissionen, Bodenversiegelung

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Außenbeleuchtungen sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig und so auszuführen, dass die eventuelle Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist. Ferner sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Prägend für die umgebende Bebauung sind Satteldächer. Insofern sind im gesamten Geltungsbereich für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer bei einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Die Zulässigkeit von anderen Dachformen für Garagen / Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Dachformen erfolgt, um hier einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Flachdächern ist zu beachten, dass diese extensiv zu begrünen sind.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Die Stadt Friedberg befürwortet die Errichtung von privaten Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Gleichzeitig soll durch die getroffenen Regelungen erreicht werden, dass durch die Dachlandschaft bzw. die Hausfassaden durch zu hohe Aufbauten nicht gestört wird und dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Einfriedungen

Durch die gestalterischen Vorgaben der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild des westlichen Ortseinganges von Haberskirch gewahrt bleiben und eine gestalterische Mindestqualität erzielt werden. Ziel ist es ein homogenes Ortsbild zu wahren, statt heterogene Gärten zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) ohne Blickschutz (z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) herzustellen. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig und es ist ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von 0,15 m einzuhalten. Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Grundstücken richtet sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung.

7 Abarbeitung der Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nachdem durch die Satzung kein neues Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, sondern es sich um eine Sicherung bereits bebauter Flächen handelt, ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange und Schutzgüter. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wird für nicht gegeben erachtet.