Stadt Friedberg

Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
nördlich des Hochstallerwegs
im Stadtteil Rederzhausen

Begründung (Teil C)

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.07.2024

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

1.1 Räumliche Lage in der Stadt Friedberg

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit Grünordnung und Eingriffsregelung für das Gebiet nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen gilt die vom Architekturbüro Wolfgang Rockelmann & Kollegen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz ausgearbeitete Planzeichnung vom 11.07.2024.

Die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung umfasst den Geltungsbereich 1 mit den Fl.Nrn. 949 (Teilfläche), 973 (Teilfläche), 949/1, 949/2 und 993/1 der Gemarkung Rederzhausen, sowie den Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) mit der Fl.Nr. 916 (Teilfläche) der Gemarkung Rederzhausen.

1.2 Bestand (Geltungsbereich 1)

Es handelt sich um ein zurzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit einer leichten Hanglage im oberen Bereich, die zum Hochstallerweg hin steiler abböscht. Das Gelände fällt vom Feldweg im Norden von ca. 499,70 m über NN um ca. 8,7 m auf ca. 491 m über NN zur Mitte des Hochstallerweges. Im Norden und Osten schließt weiterhin das freie Feld und Grünland als landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Pflanzfläche und eine landwirtschaftliche Fläche mit Mulde für wildabfließendes Hangwasser an.

1.3 Räumliche Lage der Stadt Friedberg

Die Stadt Friedberg mit seiner Kernstadt und den 13 Ortsteilen liegt zwischen den Metropolen Augsburg und München und wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft. Östlich an die Stadt Augsburg grenzend, liegt Friedberg innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole Augsburg. Zudem liegt die Stadt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Augsburg in Richtung Aichach und Ingolstadt und ist Teil der Europäischen Metropolregion München.

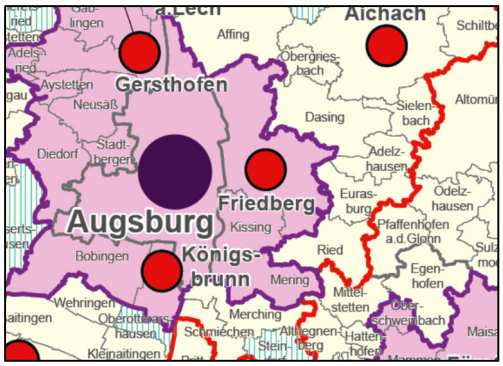
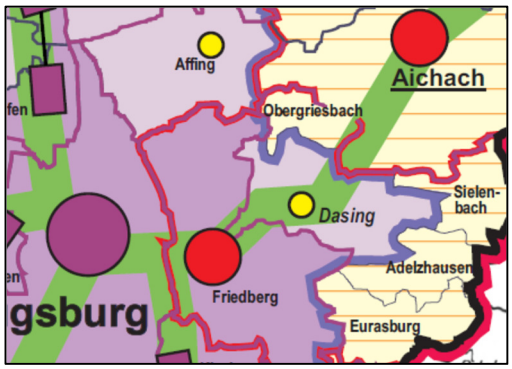


***Abbildung 1**: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"*

Einordnung der Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg (LEP Bayern 2018)



Lage der Stadt Friedberg im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum der Stadt Augsburg und auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Regionalplan Region Augsburg).

Abbildung 2: *Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg, Karte 1, Raumstruktur*

Die Stadt Friedberg verfügt über eine besondere Lagegunst durch die verkehrliche Anbindung.

Die Stadt Friedberg liegt im Verbundraum des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes und ist durch Straßenbahn- und Busverbindungen sowie die Bahnverbindung zwischen Augsburg und Ingolstadt hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut angebunden. Über Ingolstadt ist das ICE Netz, über Augsburg Hochzoll ist die dichte Zugverbindung nach München erreichbar.

Mittels Individualverkehr ist Friedberg vernetzt. Durch die Bundesautobahn A 8 und die Bundesstraße B 300, sowie die Nähe zur Bundesstraße B 2 sind nicht nur München und Augsburg schnell erreichbar, sondern auch die Verbindungen in Nord-Süd-Richtung wie Aichach oder Landsberg am Lech gut angebunden.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN DER RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNGSGEBOT, GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 1. Januar 2020, zuletzt geändert am 01.Juni 2023 als LEP- Teilfortschreibung, ist die Stadt Friedberg ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Aichach-Friedberg innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole Augsburg.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern maßgeblich:

- LEP 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- LEP 3.3 (G): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

- Anhang 2 – Strukturkarte: Ausweisung der Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Augsburg

Der Regionalplan stellt die Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum dar. Friedberg liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.

In der übergeordneten Planung der Stadt Friedberg ist die Fläche nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen, Süden und Osten sind Wohnbauflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) der Stadt Friedberg, Stand Dezember 2017, dargestellt.

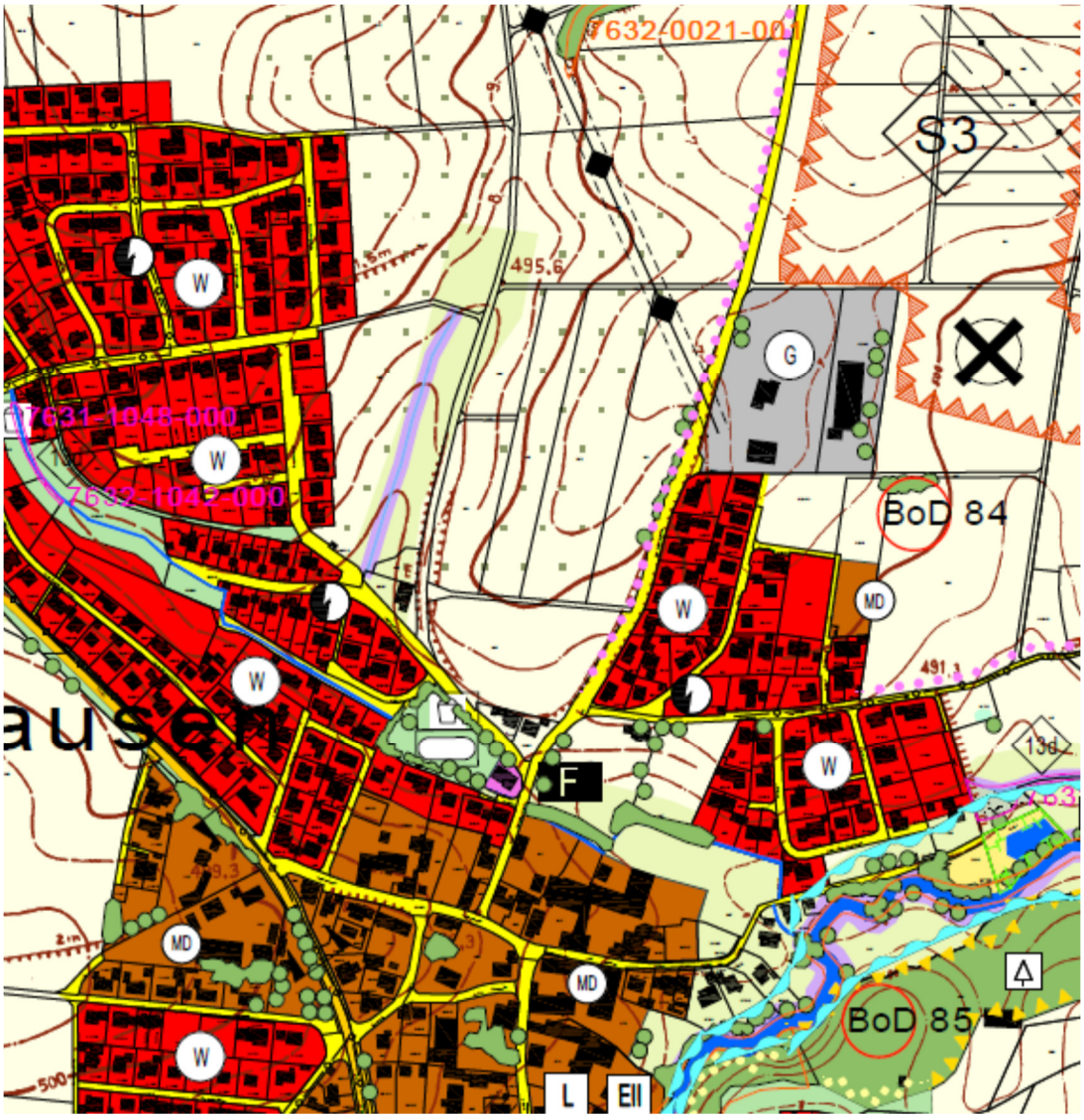


Abbildung: Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, Stand Dezember 2017
Quelle: Stadt Friedberg

Diese Außenbereichsfläche soll gemäß § 34 Abs. 4 Nummer 3 und § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) überplant werden. Die Fläche schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Geltungsbereich 1:		5.663 m²
Baugrund:	4.466 m²	
private Grünfläche:	142 m²	
Verkehrsfläche:	531 m²	

Geltungsbereich 2- Ausgleichsfläche:	515 m²

Die Einbeziehungssatzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, die übergeordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Durch die Einbeziehungssatzung wird der Siedlungskörper erweitert und mit einer Ortsrandeingrünung in Richtung Norden zur Landwirtschaft abgeschlossen. Als Grundzüge der Planung werden detaillierter festgesetzt:

die Baugrenzen zur Gliederung der Bauräume.

3 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG

3.1 Ziele

Die Planung soll die Lücke in der Bebauung nördlich des Hochstallerwegs schließen. Die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 993/1, 949/2 und 949/1 sind nicht überplant. Hier sollen Regelungen für die bebaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Dies ist auch Planungsziel für die bisher unbebauten, jetzt einzubeziehenden Grundstücksteile der Fl.Nr. 949. Ferner sollen Verkehrsflächen festgesetzt werden, die auch für eine eventuelle spätere Erweiterung mittels eines Bebauungsplans dienen können. Eine solche Erweiterung wurde in mehreren Varianten städtebaulich untersucht. Daraus hat sich der Stichweg zwischen Bauraum 2 und 3 ergeben. Diese zu berücksichtigende Erweiterung hat Probleme bei der Oberflächenentwässerung und der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes aufgeworfen. Hierfür fanden geologische Bodenuntersuchungen und eine Überprüfung der Sickerfähigkeit statt. Daraus hat sich ergeben, dass der südliche Teil der Fl.Nr. 949 im Bereich der angedeuteten Mulde nicht bebaubar ist. Hier werden im westlichen Bereich eine Pflanzfläche geplant und im östlichen Anschlussbereich mit einer Breite von 7 Metern eine landwirtschaftliche Fläche mit Sickermulde für wildabfließendes Hangwasser und dauerhaft gesichert. Die Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Friedberg abgestimmt. Weiterhin wird auf eine Eingrünung des nach Norden freien Ortsrandes geachtet.

3.2 Einordnung in die Umgebung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf diese Struktur wurde Rücksicht genommen. Die durch festgesetzte Baugrenzen definierten Bauräume stellen dies sicher. Dabei wurde aber durch größere Abmessungen gestalterische Freiheiten für die Bebauung bewusst geschaffen. Ausgenutzt werden können diese Flächen auf Grund der Beschränkungen des § 34 BauGB entsprechend dem vorhandenen Maß der Bebauung in der Nachbarschaft nicht.

3.3 Gestaltung und Gliederung

Der Ortsrand nach Norden wird durch einen privaten Grünstreifen gefasst. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachlandschaft der neuen Bauräume sollen eine harmonische Linie zur Nachbarbebauung ergeben.

3.4 Verkehrssystem, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauräume erfolgt ausschließlich vom im Süden gelegenen Hochstallerweg aus.

Für den Stichweg auf Fl. Nr. 949 (potentieller Anschluss nach Osten) zwischen Bauraum 2 und Bauraum 3 wurden Längsneigungen und Kurvenradien für PKW, Müllfahrzeuge und Feuerwehr nachgewiesen. Die Sichtbeziehungen bei der Einmündung in den Hochstallerweg wurden durch Sichtdreiecke nachgewiesen. Die Herstellung des Stichweges ist erst vorgesehen, wenn eine Erweiterung der Bebauung auf der restlichen Fläche der Fl. Nr. 949, Gemarkung Rederzhausen erfolgt. Hierfür bedürfte es einer Baurechtschaffung durch einen separaten Bebauungsplan.

Die Zuwegung zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen über den Feldweg Fl. Nr. 973 ist auch während der Bauphase freizuhalten. Nach der Fertigstellung darf die Zuwegung durch ruhenden Verkehr oder Müllgefäße nicht beeinträchtigt werden.

3.5 Ruhender Verkehr

Die Einzel- und Doppelhäuser decken den nach der Satzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Stellplatz und Garagensatzung – der Stadt Friedberg vom 13.12.2007) geforderten Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen eigenen Grundstück. Hierfür sind neben der Möglichkeit der Herstellung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Flächen der Baugrenzen der Hauptgebäude eigene Bauräume für die Garagen und Stellplätze vorgesehen.

3.6 Entwässerung

3.6.1 Derzeit sind die neuen Bauplätze auf Flurnummer 949, Gemarkung Rederzhausen noch nicht durch den öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen.
Im Hochstallerweg verläuft kein Regenwasserkanal, an den Privatgrundstücke angeschlossen werden können. Daher wird ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Niederschlagswasser soll aber nach Möglichkeit versickert werden.

Für die Herstellung der Kanalverlängerung und den Anschluss der Grundstücke ist ein Vertrag mit den Stadtwerken Friedberg zu schließen.

Sollte die Restfläche Fl.Nr. 949, Gemarkung Rederzhausen, künftig aufgeplant werden, ist im Zuge dessen, der Anschluss dieses neuen Gebietes an den Regenwasserkanal in der Mandelbergstraße nach Möglichkeit einzurichten.

3.6.2 Versickerungsbeurteilung für das Neubaugebiet

Für das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung mit Grünordnung und Eingriffsregelung für das Gebiet nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen und die untersuchte Erweiterungsfläche für einen Bebauungsplan liegt ein gutachterlicher Ergebnisbericht mit kf-Wert-Ermittlung vor.

Gemäß der durchgeführten Feld- und Laborversuche haben sich im geplanten Baugebiet zusammenfassend keine günstigen Versickerungsverhältnisse ergeben. Wenn für die einzelnen Bauräume eine Versickerung nicht möglich ist, sind für die Einleitung in das Kanalsystem der Stadtwerke Friedberg Retentionszisternen vorzuschalten. Deren Bemessung ist mit den Stadtwerken abzustimmen und nachzuweisen.

Anlage 1 zur Begründung: Baugrundgutachten
INSTITUT FÜR MATERIALPRÜFUNG
DR. SCHELLENBERG LEIPHEIM GmbH & Co. KG
Maximilianstraße 15
89340 Leipheim

3.7 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Aichach- Friedberg. Die Müllgefäße aller Baugrundstücke müssen zur Abholung am Hochstallerweg bereitgestellt werden.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Bauweise

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in der Planzeichnung entspricht der Eigenart der Bebauung in der weiteren Umgebung. Da eine strenge Auslegung des § 34 BauGB hier Doppelhäuser möglicherweise ausschließt, aber diese vom Träger der Planungshoheit ausdrücklich auch erwünscht sind, um Flächen und Kosten zu sparen, wird dies festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Hierdurch wird das Planungsgebiet in Maßstab und Struktur gegliedert. Dies entspricht dem städtebaulichen Ansatz. Die Gebäudegrößen sind durch § 34 BauGB begrenzt.

Zufahrten und befahrbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von kleiner 0,75 herzustellen, um die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation zu reduzieren und die Grundwasserbildung zu ermöglichen.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Hierdurch soll eine weitere Versiegelung oder Einschränkung von Freiflächen verhindert werden.

4.4 BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Geltungsbereich 1

4.4.1 Private Grünflächen außerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich 1

Im Norden und im Südosten der neu ausgewiesenen Bauflächen wird eine Ortseingrünung festgesetzt für eine verbesserte Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft.

4.4.2 Private Grünflächen innerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich 1

Die privaten Grünflächen innerhalb der Bauflächen sind aufgrund ihrer Lage am Ortsrand als naturnahe Vegetationsfläche (Eingrünung) zu erhalten bzw. anzulegen.

Als naturnahe Vegetationsflächen sind Flächen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasen- und Wiesenbereichen mit standortgerechten Arten zu betrachten. Bei Neupflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sollen vorrangig heimische Gehölze verwendet werden.

Schüttungen mit Kies oder Schotter (sogenannte Schottergärten) sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches verursachen nachweisliche ökologische Defizite und sind gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO auf dem gesamten Grundstück generell nicht zulässig (siehe Hinweise zu den Festsetzungen), also auch nicht in Vorgärten.

4.4.3 Landwirtschaftliche Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich 1

Bei der Geländemulde handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme, um die bestehende und neue Bebauung vor Hangwasser zu schützen. Die Mulde dient dazu, das Hangwasser geordnet, gesammelt zu puffern und über den Notüberlauf in den Regenwasserkanal einzuleiten. Dafür wird die Grasnarbe abgezogen, eine in der Mitte 30 cm tiefe Mulde mit Oberbodendeckung hergestellt und anschließend mit autochthonem Saatgut angesät. Der Schacht ist an einen, vom öffentlichen Mischwasserkanal getrennten, Regenwasserkanal angeschlossen, welcher in den Rederzhauser Graben mündet.

Geltungsbereich 2

4.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft – ökologische Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine 515 m² große Fläche entlang der Paar genutzt, die in der Planzeichnung als Geltungsbereich 2 festgelegt ist. Die Ermittlung der benötigten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme sind unter Abschnitt „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zu entnehmen. Als maßgebliche Faktoren für die Wahl der Ausgleichsmaßnahme wurden einerseits der Ausgangszustand und andererseits das spezifische Entwicklungspotenzial der Fläche herangezogen.
Auf der Ausgleichsfläche sind aus naturschutzfachlichen Gründen Mauern und sonstige Einbauten; Drainagen, Aufschüttungen und Abgrabungen; Lagerung von Materialien und das Ausbringen von Dünger und Pestiziden nicht zulässig, da es den Ausgleich auf der Fläche einschränkt und der Eingriff somit nicht ausgeglichen wäre.

Begründung zur Auswahl der Fläche

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche orientieren sich an folgenden übergeordneten Zielen, die sich aus dem spezifischen räumlichen Potential der Fläche ergeben:

Ausgleich und Aufwertung im FFH-Gebiet und im Überschwemmungsgebiet an der Paar. Die Ausgleichsfläche liegt im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. H7 Paar. Durch die Ausweisung als Ausgleichsflächen wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gesichert. Die Topografie auf der Fläche wird nicht verändert, somit entstehen für das Hochwasserrückhaltevolumen und den -abfluss keine nachteiligen Wirkungen.

- Verbund mit bestehender Abstandsfläche im Osten zur Verbesserung der Habitatvernetzung
- Standortaufwertung für Flora und Fauna durch Neuansaat, Neupflanzung und Pfegemaßnahmen
- Verbesserung des Wasserhaushalts durch geringeren Düngemitteleintrag
- Ästhetische Aufwertung der Fläche durch differenzierte Vegetationsstrukturen

Bei dem Saum der Paar handelt es sich um einen stickstoffhaltigen Bereich, was u.a. durch das Vorkommen von Brennnesseln (*Urtica*) angezeigt wird. Daher soll in diesem Bereich nach Biotopwertliste ein Biotopnutzungstyp „Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte“ Biotopnutzungstyp B116 entwickelt werden.

Außerdem bietet sich die Fläche an der Paar als Ausgleichsfläche an, da in diesem Bereich Bibervorkommen zu verzeichnen sind und durch die Ausgleichsmaßnahmen größere Flächen für diese streng geschützte Tierart geschaffen werden.

Darüber hinaus liegt das Flurstück im Überschwemmungsgebiet der Paar, sodass durch die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend Fläche geschaffen wird auf der die Paar über die Ufer treten kann.

Ziel

Im Zielzustand befindet sich auf ca. 380 m^2 der Fläche der Biotopnutzungstyp G213 „artenarmes Extensivgrünland“ mit 8 Wertpunkten und auf ca. 135 m^2 der Biotopnutzungstyp B116 „Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte“ mit 7 Wertpunkten.

Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsfläche

Zur Umsetzung der Ziele werden folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:

<u>Pflanzung</u>

Zur Anreicherung des Ufersaums mit Gehölzstrukturen sind entlang des Saums der Paar auf einer Fläche von 135 m^2 Sträucher anzupflanzen. Es sind auf 80% der angegebenen Fläche zweireihige Strauchpflanzungen herzustellen, um einen geschlossenen Ufersaum zu erhalten.
Die Flächen sind mit folgenden autochthonen Sträuchern zu bepflanzen:

- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhliches Pfaffenhütchen)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Rhamnus frangula* (Kreuzdorn)

Am Saum der Paar ist außerdem eine Pappel (*Populus nigra*) oder Erle (*Alnus glutinosa*) mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm als Ersatz für die derzeit absterbenden Eschen vorgesehen.

Ansaat

Außerdem soll auf der verbleibenden Fläche Kräuter angesät werden mit dem Ziel der Herstellung eines artenarmen Extensivgrünlands. Es ist autochthones Saatgut mit Herkunftsnachweis aus Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden, (Futterwiese für Pferde: mit Gräsern aus Rieger-Hofmann „Frischwiese/Fettwiese Gräser 50%, sowie Kräuterzusammenstellung 50 % (Carum carvi, Sanguisorba minor, Daucus carota, Cichorium intybus, Achillea millefolium, Anthriscus sysvestris), Ansaatstärke 3 g/m²“, geeignet als Futterwiese. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung vorgenommen werden.

Pflege

Die Pflege der Sträucher ist 21 Jahre lang, erstmalig nach 7 Jahren und dann alle 2-3 Jahre durchzuführen, dabei ist ein Drittel der Strauchfläche auf Stock zu setzen (Stockhöhe 20-70 cm). Die Pflegemaßnahme ist gesetzlich nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

Auf der Wiese ist im ersten Jahr ein Schröpfschnitt ca. 6 Wochen nach der Ansaat durchzuführen, das Mähgut ist abzutransportieren. Im Folgenden ist jährlich nach dem 15. Juni das Grünland 2- mal im Jahr zu Mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Fläche kann alternativ ab dem 15.06. für 2 mal 3 Wochen im Jahr beweidet werden. Hierfür ist ein notwendiger Weidezaun zulässig, der einen Mindestabstand von 1,5m zu der Neupflanzung einhält. Es ist dabei jedoch darauf zu achten, dass für sämtliche Wildtiere die Möglichkeit bestehen muss diesen zu passieren (z.B. Bodenfreiheit von mind. 30 cm).

Der Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und Ablagerungen sind auf Dauer verboten, da ansonsten die Entwicklung und der Erhalt der Ausgleichsfläche nicht geben sind.

Luftbild des Flurstücks Nr. 916 an der Paar mit der Ausgleichsfläche (in gelb) (Bayern Atlas August 2023)

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Die Eingriffsbewertung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) durchgeführt.

Luftbild der Eingriffsfläche (Flurstück-Nr. 949) (Bayern Atlas August 2023)

5.1 Bestandsbewertung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

Klima und Luft

Der Geltungsbereich1 stellt sich momentan bis auf die bereits bebauten Wohngrundstücke und dem asphaltierten Weg als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar. Die Fläche ist aufgrund ihrer geringen Größe und aufgrund der umgebenden Bebauung großklimatisch (Luftaustausch und Frischluftproduktion) ohne Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich lediglich Veränderungen des Mikroklimas. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der Umgebungsstruktur somit insgesamt als gering zu bewerten.

Boden und Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist der Bestand laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 als Typ 48a „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ einzustufen. Braunerden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Durch die Bebauung wird in den Boden eingegriffen, natürliche Bodenfunktionen gehen verloren. Seltene bzw. grundwasserbeeinflusste Bodenarten sind jedoch nicht betroffen.

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche gehen Teile einer landwirtschaftlich genutzten Fläche verloren. Allerdings erfolgt die Bebauung auf einer ortsangrenzenden Fläche Anschluss und Erschließung sind über den Hochstallerweg bereits vorhanden. Die Ausgleichsfläche bleibt, wenn auch extensiv, als Grünland in der Nutzung. Die Muldenfläche erfährt in ihrer Nutzung keine Änderung. Somit stellen die beiden letztgenannten keinen Flächenverlust für die Landwirtschaft dar. Sofern die Bodenart isoliert gesehen wird, ist diese für die landwirtschaftliche Nutzung sehr gut geeignet. Wenn aber die Topografie (starke Geländeneigung) mitbetrachtet wird, ist diese Fläche maximal für Grünlandnutzung geeignet.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche sind aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück somit insgesamt als Mittel zu bewerten.

Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 300 m südöstlich fließt die Paar durch den Ort Rederzhausen. Aufgrund der topographischen Lage (Hangbereich) fließt im Süden des Planungsgebietes Oberflächenwasser zusammen. Dieses wird derzeit zu Teilen über einen Einlaufschacht am östlichen Rand des Geltungsbereiches in die Paar abgeleitet.

Aufgrund der Entfernung des Bauvorhabens zum Bach von etwa 300 m sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering zu bewerten.

Die Ausgleichsfläche liegt im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. 7 Paar. Durch die Ausweisung als Ausgleichsflächen wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gesichert. Die Topografie auf der Fläche wird nicht verändert, somit entstehen für das Hochwasserrückhaltevolumen und den -abfluss keine nachteiligen Wirkungen. Die Anpflanzung als 3m Streifen entlang der Paar verändert den Hochwasserabfluss auf der Fläche Flur 916 nicht, sondern ergänzt den natürlichen Vegetationsgürtel.

Arten und Biotope

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope sind Grünland-, Böschungs- und Feldrainflächen unterschiedlicher Ausprägung, jedoch keine wertvollen oder besonders schützenswerten Arten und Lebensräume beeinträchtigt: Im oberen Bereich des Hangs zeigt sich die Wiese aufgrund des dort sandigeren Bodens arten- und kräuterreicher. Richtung Süden wird die Wiese mit abfallender Topographie zunehmend kräuterärmer und nährstoffreicher. Im Westen befinden sich innerhalb der Böschung zum Weg einige Gehölze, die Böschungsbereiche sind ansonsten hinsichtlich ihrer Vegetation ähnlich wie die Wiesenflächen einzustufen. Magerkeitszeiger sind im Planungsgebiet nicht zu finden.

Siehe Anlage: EBS Hochstallerweg
Grünordnung Bestandsaufnahme
vom 16.01.2024, geä. 11.07.2024

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope sind somit insgesamt als Mittel zu bewerten.

Aufnahme der Bestandsfläche, Böschung am Hochstallerweg (Fotos: Stadt Land Fritz, August 2023)

Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbilds und Erholungsqualität besitzt das Planungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (stark ausgeräumte Feldflur) eine geringe Bedeutung. Durch Bebauung innerhalb des Planungsgebietes verändert sich der Ortsrand, durch Eingrünungsmaßnahmen kann hier jedoch auch eine Aufwertung stattfinden.

Demnach sind die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

Mensch

Durch die Planung sind keine Wegeverbindungen oder öffentlich nutzbaren Erholungsflächen betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich ca. 150 m südlich ein eingetragenes Bodendenkmal (frühmittelalterliches Reihengräberfeld, Aktennummer D-7-7632-0067) und 3 weitere, siehe hierzu auch Lageplan in der Anlage des Kap. 6.8.

Die Schutzgüter werden gemäß Leitfaden zusammenfassend, wie folgt, bewertet:

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Bewertung
Klima und Luft	• Umgebende Bebauung, Siedlung • Geringe Flächengröße	Geringe Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, geringe Auswirkungen
Boden und Fläche	• Braunerden, durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt • Verlust landwirtschaftlicher Fläche	Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, mittlere Auswirkungen
Wasser	• Keine Gewässer • Regenwasser wird über Schacht direkt in Paar entwässert	Geringe Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, geringe Auswirkungen
Arten und Biotope	• Kräuterreiche bis kräuterarme Wiesenflächen • Geringer Gehölzbestand • Keine Magerkeitszeiger	Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, mittlere Auswirkungen
Landschaftsbild	• Ortsrand mit angrenzender intensiver landwirtschaftlicher Nutzung • Einsichtige Hanglage	Geringe Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, geringe Auswirkungen
Mensch	• Keine Wege oder öffentlichen Erholungsflächen beeinträchtigt	Geringe Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, geringe Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	• Im Geltungsbereich und Umfeld keine vorhanden	Keine Bedeutung für Naturhaushalt & Landschaftsbild, keine Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die durch die Bebauung und Versiegelung entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt wird dadurch minimiert, dass entweder ein Nachweis für die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorliegt oder andernfalls Retentionszisternen mit Abwasserdrosselung bereitzustellen sind.

Es wird festgesetzt, dass Zufahrten und befahrbare Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von kleiner 0,75 herzustellen sind, um die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation zu reduzieren und die Grundwasserbildung zu ermöglichen.

Im Norden und Südosten des Geltungsbereiches wird eine Ortseingrünung festgesetzt. Diese trägt zu einer verbesserten Integration der geplanten Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung bei. Außerdem stellt sie einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Vögel dar.

Außerdem sind für die gärtnerische Gestaltung Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen, anstelle von Versiegelung durch Kiesschüttungen vorgesehen. Dadurch kann auf der Fläche Niederschlagswasser versickern, Verdunstung stattfinden und ein potenzieller Lebensraum für Insekten und Vögel entstehen.

Darüber hinaus wird in den Hinweisen darauf verwiesen, dass für die Vermeidung von Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und Fledermäuse für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel, wie LED-Lampen unter 3000 Kelvin zu verwenden sind.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Bepflanzungen der außerhalb der Bauflächen liegenden privaten Grünflächen sowie innerhalb der Ausgleichsfläche findet eine Aufwertung des Gebietes und eine Ergänzung der Ortsrandeingrünung statt.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Arten und Lebensräume durch die geplante Bebauung können durch die genannten Festsetzungen reduziert werden. Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) durchgeführt.

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung nach Biotop- und Nutzungstypen

Gemäß Leitfaden (StMB 2021) sind die im Planungsgebiet vorhandenen Flächen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zuzuordnen.

Das Planungsgebiet lässt sich hierbei größtenteils dem BNT „G11 Intensivgrünland" zuordnen. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung wird der BNT „G11 Intensivgrünland" gemäß Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet. Südlich grenzt die Paar direkt an die Fläche an. Am Saum der Paar befinden sich im Bestand u.a.Brennnessel (*Urtica*), zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Sträucher, wie Weißdorn (*Crataegus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Aufnahme des Bestands der Ausgleichsfläche (Fotos: Stadt Land Fritz, August 2023)

Aufnahme des Bestands der Ausgleichsfläche, Saum der Paar (Fotos: Stadt Land Fritz, August 2023)

Gemäß Leitfaden (StMB 2021) kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch nach Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abgedeckt werden. Da bei der vorliegenden Planung keine Umstände erkennbar sind, die eine Abweichung vom Regelfall nahelegen, wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach Standardvorgabe durchgeführt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung der Eingriffsschwere bietet sich gemäß Leitfaden bei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (wie im vorliegenden Fall) als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche an.

Da auf den Baugrundstücken eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ermöglicht wird, entspricht die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) für Bauvorhaben derjenigen GRZ, die innerhalb der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung vorzufinden ist und damit die Eigenart der Umgebung bildet. Aus der angrenzenden Bebauung ergibt sich für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,35.

Gemäß Leitfaden wird daher der Beeinträchtigungsfaktor 0,35 angesetzt.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich durch die Multiplikation von Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor bzw. GRZ.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann laut Leitfaden (StMB 2021) um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, sofern durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt sind.

Aus den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für das Vorhaben ein Planungsfaktor von 5%.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes stellt sich gemäß Leitfaden wie folgt dar:

Tabelle zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
G11 Intensivgrünland	2.428	3	0,35	2.549
Summe	2.428			2.549

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Festsetzung einer Ortseingrünung im Norden und im Südosten	Die Ortseingrünung im Norden und Südosten trägt zu einer verbesserten Integration der geplanten Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung bei. Außerdem stellt sie einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Vögel dar.	Festsetzung nach EBZ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen	Durch eine gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen, wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen, anstelle von unbelebten Materialien, kann auf der Fläche Niederschlagswasser versickern, Verdunstung stattfinden und ein potenzieller Lebensraum für Insekten und Vögel entstehen.	Festsetzung nach EBZ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bau der Zufahrten und befahrbaren Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen	Indem die Zufahrten und befahrbare Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen gebaut werden, wird die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation reduziert und die Grundwasserbildung ermöglicht.	gesichert durch Festsetzung
Hinweis auf Verwendung von LED-Leuchten unter 3000 Kelvin	Durch eine entsprechende Beleuchtung kann die Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen vermieden werden.	gesichert durch Hinweis
Summe (max. 20%) der Reduzierung des Ausgleichsbedarfes		5% 127,47
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**2.422**

Geplante Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine 515 m² große Fläche entlang der Paar genutzt, die in der Planzeichnung als zweiter Geltungsbereich festgesetzt ist. Die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort (ca. 700 m Distanz) im Landschaftsraum Tertiärhügelland.

Die ausgewählte Fläche auf dem Flurstück Nr. 916 (Teilfläche), Gemarkung Rederzhausen, wird aktuell als Intensivgrünland mit mehrmaliger Mahd pro Jahr landwirtschaftlich genutzt und ansonsten durch artenarmes Grünland geprägt. Die Fläche wird als Biotopnutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ (3 WP) eingestuft.

Auf der Ausgleichsfläche wird auf 380 m² die Entwicklung einer Kräuterwiese und auf 135 m² die Pflanzung von Sträuchern festgesetzt, um eine langfristige naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche zu schaffen. Der zu entwickelnde Biotopnutzungstyp entspricht somit zum einen „Artenarmes Extensivgrünland“ Typ G213 und dem Biotopnutzungstyp „Gebüschen / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte“ Typ B116.

Tabelle zur Bewertung des geplanten Ausgleichs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	380	5	0	1.900
2	G11	Intensivgrünland	3	B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	135	4	0	540
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**2.440**
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										**2.440**
Summe Ausgleichsbedarf										**2.422**
Differenz										18

* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

Die positive Differenz von 18 Wertpunkten ergibt sich durch die Anpassung der Maßnahme an die örtliche Flurstücksgeometrie und schafft einen zusätzlich fördernden Ausgleichseffekt.

Nach Herstellung der Ausgleichsfläche und Eingrünung des Planungsgebiets ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

6 ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter entspricht derzeit dem eines Allgemeinen Wohngebiet, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies wird aber nicht festgesetzt, es gilt § 34 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Geschossflächenzahl, die Bauweise, die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens, die Wandhöhen und die maximale Firsthöhe werden für die Bauräume nicht festgesetzt. Es gilt § 34 BauGB.

6.3 Koordinatensystem der Planzeichnung und der Vermessungsgrundlagen

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage des UTM32-Systems erstellt.

6.4 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Dies entspricht der allgemeinen Beschlusslage der Stadt Friedberg und dient dem Ziel die Abstandsflächen im Stadtgebiet hier entsprechend der Satzung einheitlich, aber gegliedert und abgestuft zu regeln. Diese gewährleistet den vom Gesetzgeber gewünschten und vorgegebenen Schutz der nachbarschaftlichen Belange. Die Absichten der Stadt Friedberg in der erlassenen Satzung werden berücksichtigt. Auf die Abstandsflächensatzung wird dynamisch verwiesen, d.h. es gilt die Abstandsflächensatzung in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags.

Für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie für Balkone, Loggien und Terrassen sind keine vertiefenden Regelungen vorgesehen. Hier gelten die gesetzlichen Vorschriften.

6.5 Landwirtschaft

Die Schaffung entsprechenden Wohnraums rechtfertigt den Entzug der landwirtschaftlichen Flächen.

Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Eingrünung des Ortsrandes weitgehend vom Baugebiet abgerückt. Die Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzer der Baugrundstücke haben die von den in der Nähe liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr zu rechnen.

6.6 Grün im Bereich der Ortsrandeingrünung und Begrünung

Das Grün und die Bepflanzung mit Bäumen im Streifen der Ortsrandeingrünung und die Pflanzfläche im Südosten ist gewünscht und in der Einbeziehungssatzung festgesetzt und soll das Gebiet verschönern und die Wirkung in die freie Landschaft verbessern.

Die Anwohner werden darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen durch Verschmutzungen (Laub, Blütenstaub) und Verwurzelungen hinzunehmen sind.

Auf Art. 7 BayBO ist hinzuweisen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

6.7 Lärmimmissionen

<u>Spiel- und Bolzplatznutzung durch Kinder</u>
Es wurden die Lärmimissionen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung für fünf Lärmszenarien berechnet. Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 (BGBI.IS. 4644, zuletzt geändert am 08.10.2021) innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bei vier angenommen Lärmszenarien eingehalten sowie beim Lärmszenario „Worst-Case: Spielplatz mit Bolzplatz“ innerhalb der Beurteilungszeit „ta iR Mo“ (Tagzeit morgens zwischen 07.00 Uhr und 09.00 Uhr) um 2 dB(A) überschritten. In den weiteren drei Beurteilungszeiten („ta iR Mi“, „ta iR A“ und „ta aR“) werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Für den Betrieb des Kinderspielplatzes ist §22 Absatz 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes heranzuziehen. Dieser besagt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Bolzplatznutzung durch Jugendliche
Für die Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche ist eine Bewertung der Lärmimmissionen durch den Bolzplatz nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vorzunehmen.
Bei beiden untersuchten Lärmszenarien „Bolzplatz ohne Spielplatz“ und „Worst-Case: Bolzplatz ohne Spielplatz“ werden die Immissionsrichtwerte innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eingehalten.
Es werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1726)) erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG 26. September 2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBI. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022) gehen von der Sportanlage nicht aus.

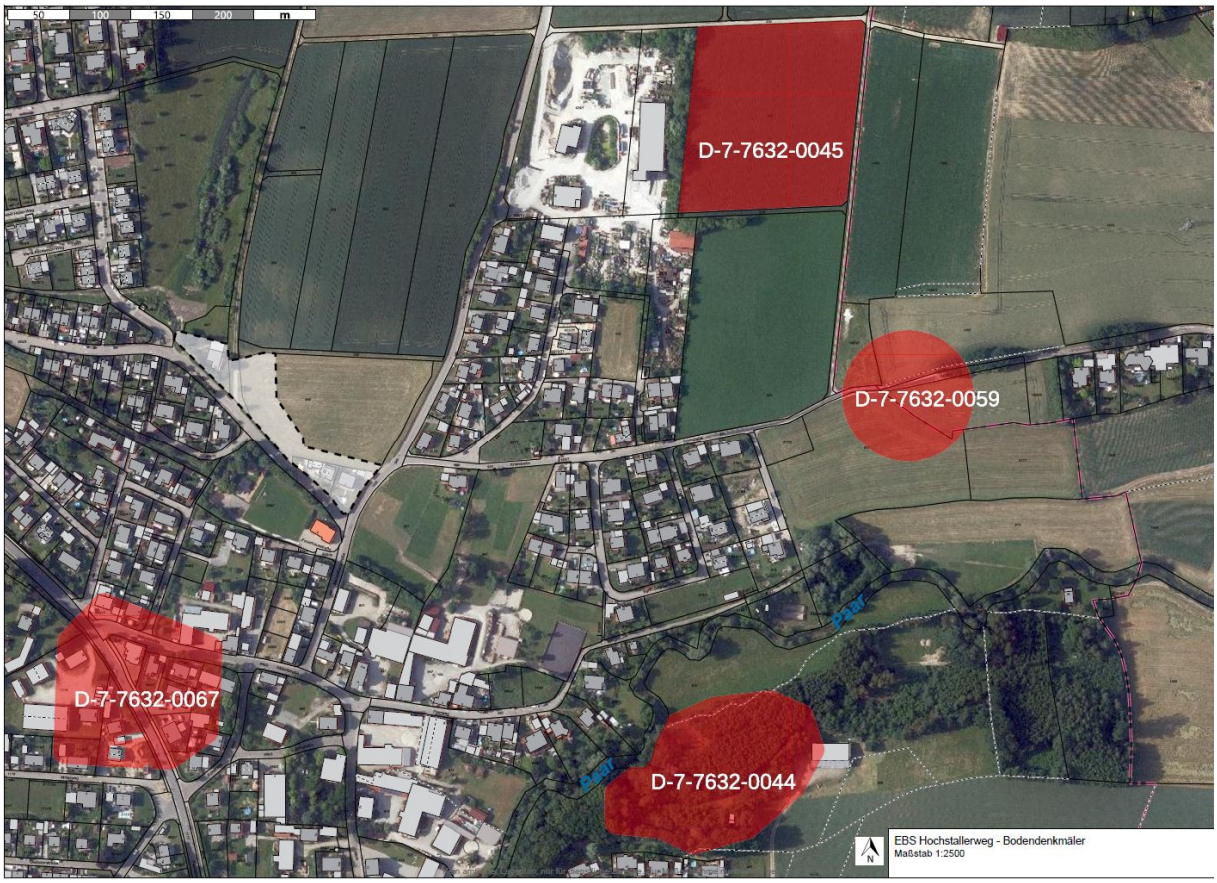
Feuerwehrhaus
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich nordwestlich des bestehenden Feuerwehrhauses mit Alarmierungssirene sowie deren Übungsfläche. Somit liegen bestehende Wohngebäude näher zum Feuerwehrhaus als der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung stellt somit keine näher rückende Wohnbebauung dar als in der schalltechnischen Untersuchung berechnet.

Im Regelfall sind Einsätze sowie das Durchführen von Einsatzübungen im Sinne der Sozialadäquanz zumutbar. Durch Sirenenlärm darf es nicht zu Gesundheitsgefahren (Urteil von 1988) kommen. Diese können bei einem Schallpegel von 97 dB(A) am Ohr des Betroffenen auftreten.

6.8 Bodendenkmal

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches, mit einem Abstand mit Minimum von ca. 150 m, befinden sich 4 Bodendenkmäler, siehe Lageplan.

LEGENDE
D-7-7632-0044 „Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
D-7-7632-0045 „Siedlung der Bronzezeit“
D-7-7632-0059 „Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
D-7-7632-0067 „Körpergräber des Frühmittelalters“



Friedberg, den 11.07.2024

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 zur Begründung:	Baugrundgutachten INSTITUT FÜR MATERIALPRÜFUNG DR. SCHELLENBERG LEIPHEIM GmbH & Co. KG Maximilianstraße 15 vom 17.02.2021
Anlage 2 zur Begründung	EBS Hochstallerweg Grünordnung Bestandsaufnahme vom 16.01.2024
Anlage 3 zur Begründung	EBS Hochstallerweg Grünordnung Eingriffsberechnung vom 16.01.2024, geä. 11.07.2024
Anlage 4 zur Begründung	Immissionsschutz – gutachterliche Stellungnahme Textvorschläge für die Einbeziehungssatzung nördlich des Hochstallerwegs der Stadt Friedberg, Ortsteil Rederhausen“, noise.business vom 16.06.2024