

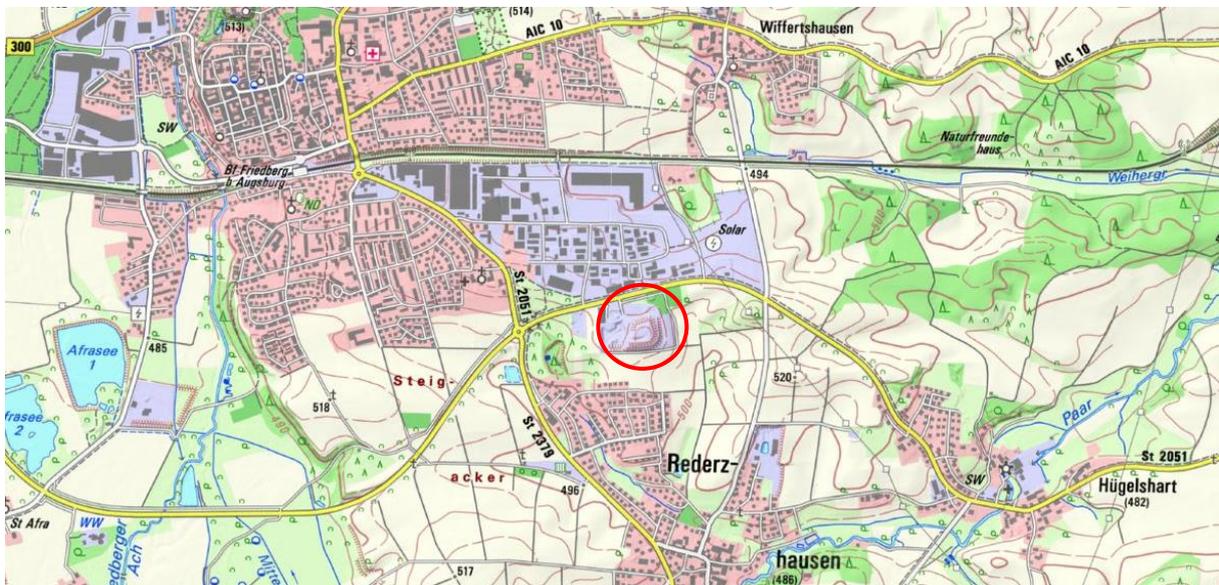


# Stadt Friedberg

---

## Bebauungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg

---



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### Teil C Begründung

### Vorentwurf

---

Fassung vom 22.04.2021

---

STADT FRIEDBERG

Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ

Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

---

Roland Eichmann,  
Erster Bürgermeister Stadt Friedberg

---

Stephan Fritz,  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2 Regionalplan Region 9 .....	4
2.3 Flächennutzungsplan .....	5
2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	6
2.5 Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen und Planungsvorgaben.....	6
2.6 Schutzgebiete.....	6
2.7 Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	6
2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
<b>3. Beschreibung des Planungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Bestand.....	7
3.2 Umgebung des Planungsgebietes.....	8
3.3 Altlasten .....	8
3.4 Umweltprüfung.....	8
<b>4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	8
4.2 Immissionsschutz.....	11
4.3 Erschließung.....	13
4.4 Ver- und Entsorgung.....	14
4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
4.6 Artenschutz.....	15

---

<b>5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungszweck .....	16
5.1.1 Fläche für Gemeinbedarf.....	16
5.1.2 Grünflächen .....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.2.1 Grundflächen / Baugrenzen .....	16
5.2.2 Abstandsflächen .....	17
5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	17
5.2.4 Flächen für Nebenanlagen .....	17
5.3 Baubeschränkungs-, Bauverbotszonen .....	17
5.4 Verkehrsflächen .....	18
5.5 Geländeänderungen / Sicherung der Lehmdichtung .....	18
5.6 Einfriedung.....	19
5.7 Grünordnung.....	20
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Literatur .....</b>	<b>22</b>

## 1. Anlass der Planung

Die Flächen der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ sowie der Sandgrube im Südosten der Stadt Friedberg sollen für die Freizeitnutzung durch die Vereinssportarten Bogenschießen, Hundesport und Dirtbike sowie für die öffentliche Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Gleichzeitig sollen der städtischen Wertstoffhof und Baubetriebshof geringfügig erweitert werden.

Sowohl für den Bereich der Sandgrube als auch den Bereich der Deponie liegen Landschaftspflegerische Begleitpläne vor (Tektur I), die derzeit tektiert werden (Tektur II). Nach derzeit geltendem Genehmigungsstand sieht die Landschaftspflegerische Begleitplanung die Auffüllung der Deponie und der Sandgrube, sowie deren Rekultivierung und Pflege vor.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für die geänderten Nutzungsansprüche an das Gelände geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) verankert:

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 2.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan (Regionaler Planungsverband 2007) stellt zwischen Rederzhäusern und Friedberg entlang der Staatsstraße 2051 ein Trenngrün dar. Gemäß B V Siedlungswesen 1.4 (Ziel) des Regionalplanes sollen Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden. Ein Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungseinheiten soll durch die Sicherung der Trenngrünflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung oder Biotopflächen vermieden werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Deponiefläche dargestellt. Im südöstlichen Teil der Fläche ist ein zu erhaltendes Gehölz dargestellt, in welchem sich das kartierte Biotop 7632-0021-002 befindet. Der gesamte Bereich ist als Fläche für Aufschüttungen vorgesehen.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof an.

Nördlich der Münchner Straße stellt der FNP Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden und Westen sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>		<b>GEMEINBEDARF</b>	
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		ZWECKBESTIMMUNG:  <b>BAUHOF</b>
<b>FLÄCHEN ZUR GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN</b>		<b>FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	
	ABBAUFLÄCHE (mit Nummer)		GEHÖLZE; EINZELBÄUME
	AUFSCHÜTTUNG		SONSTIGES AMTLICHE KARTIERTE BIOTOPE (mit Nummer)

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Friedberg; rot: ungefähre Umriss des Planungsgebietes – ohne Maßstab –(Stadt Friedberg, Mai 2010)

## 2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP (Stand 2007) sieht für den Geltungsbereich die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume vor. Der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Amphibienvorkommen durch die Gewährleistung geeigneter Lebensraumbedingungen werden hervorgehoben. Weiterhin sollen Reptilienvorkommen, insbesondere der Schlingnatter auf derlei Flächen gefördert oder erhalten werden. Dazu zählt insbesondere Erhalt von Offenlandlebensräumen sowie die Förderung eines kleinräumigen Lebensraummosaiks und Erhöhung der Strukturvielfalt.

Für Amphibien bietet das Deponiegelände keine Lebensräume mehr. Die Entwicklungsziele für diese Artengruppe im ABSP beziehen sich noch auf die Zeit des Rohstoffabbaus vor Beginn der Rekultivierung. Heute stehen z. B. keine wassergefüllten Fahrspuren mehr zur Verfügung, welche besonders Wechsel- und Kreuzkröten als Habitat dienen.

## 2.5 Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen und Planungsvorgaben

Dem Ziel des Landesentwicklungskonzeptes, neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, wird durch die Anbindung des Wertstoffhofes an den Baubetriebshof Rechnung getragen.

Ebenso wird dem Ziel des Regionalplanes entsprochen, die Siedlungseinheiten zwischen Friedberg und Rederzhausen nicht zusammenwachsen zu lassen. Das Gelände des Wertstoffhofes befindet sich im Norden der geplanten Grünfläche, die als Trenngrün fungiert. Zudem wahren die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich die Trennung der Siedlungsteile.

Durch die Entwicklung der Grünflächen und der Etablierung einer extensiven Mahd werden Mager- und Trockenlebensräume insbesondere in Hangbereichen gefördert. Potentielle Amphibienvorkommen im Bereich der Sandgrube können erhalten werden. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

## 2.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz vorhanden.

## 2.7 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie die Sandgrube sind über landschaftspflegerische Begleitpläne (Tektur I) und das Plangenehmigungsverfahren nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durch das Landratsamt am 28.05.2004 festgesetzt und genehmigt.

Die landschaftspflegerischen Begleitpläne (Tektur I) sehen die Entwicklung von Magerwiesen und Gehölzstrukturen vor.

Die Rekultivierungsfläche ist als Ausgleich für die Herstellung der Deponie festgelegt.

Aktuell werden neue landschaftspflegerische Begleitpläne (Tektur II) aufgestellt, welche den tatsächlichen Bestand sowie die geplante Nutzung mit einbeziehen.

## 2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens nicht durchgeführt. Gemäß UVP-Gesetz Anlage 1 Liste 'UVP pflichtige Vorhaben' ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche von ca. 0,43 ha unter 2 ha liegt.

Der Eingriff in Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist ausgleichbar. Es geht keine Umweltverschmutzung oder Belästigung in erhöhtem Ausmaß von der geplanten Änderung aus. Die Flächen liegen nicht in einer ökologisch bedeutsamen Fläche oder einem Schutzgebiet.

## 3. Beschreibung des Planungsbereiches

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er liegt am südöstlichen Stadtrand von Friedberg, südlich der Staatsstraße St 2051 und grenzt an die Flächen des Baubetriebshofes an. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,2 ha.

Das Gelände der Deponie „Lueg ins Land“ ist mittlerweile vollständig abgedichtet und größtenteils verfüllt. Es bildet einen Hügel, der mit ca. 535,00 ü.N.N. in etwa 20 m über dem Niveau der nördlichen Staatsstraße liegt. Teilflächen wurden bereits entsprechend dem Rekultivierungsplan (Tektur I) angesät, sodass sich größtenteils eine flächendeckende Grasnarbe entwickelt hat.

Das Gelände der Sandgrube im Westen des Geltungsbereiches ist aus wirtschaftlicher Sicht ausgebeutet, eine Verfüllung soll nicht stattfinden. Durch Sukzession hat sich ein relativ dichter Gehölzbestand aus Großteils Weiden, Birken und Kiefern entwickelt.

Auf dem nach Westen exponierten Hang zwischen Sandgrube und Deponiehügel haben sich hochwertige, artenreiche Staudenfluren sowie im südlichen Bereich Gehölzstrukturen wie in der Sandgrube entwickelt.

Das Gelände der Deponie und der Sandgrube wird derzeit temporär von Sportvereinen (Bogenschützen, Dirtbike und Hundesport) genutzt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich im Anschluss an den Baubetriebshof das Gelände des städtischen Wertstoffhofes. Der Bereich ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits überwiegend versiegelt bzw. bebaut.

Der Erschließung des Geländes erfolgt über die Staatsstraße 2051. Im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches verlaufen landwirtschaftliche, wassergebundene Feldwege. Diese dienen unter anderem der Durchquerung des Geländes von Rederzhausen zum

nördlich gelegenen Gewerbegebiet Friedberg. Eine direktere Wegeverbindung ist aufgrund der Nutzungsänderung des westlich angrenzenden Baubetriebshofes und Geländemodellierungen nicht mehr realisierbar.

Die Deponie ist über wassergebundene Pflegewege erschlossen.

### 3.2 Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Staatstraße 2051. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt der städtische Baubetriebshof an den Geltungsbereich.

Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen liegt in einer Entfernung von ca. 120 m im Süden des Geltungsbereiches.

### 3.3 Altlasten

Im Planungsgebiet ist eine ehemalige Abbaustelle die im Anschluss teilweise als Deponie genutzt wurde vorhanden. Die Fläche wurde inzwischen weit gehende rekultiviert. Im Geltungsbereich wurden Lehmschichten zur Abdichtung alter Verfüllungen flächendeckend hergestellt.

Das Altlastenvorkommen ist dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 bekannt und wird über dem Grundwassermessstellen überwacht.

### 3.4 Umweltprüfung

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als eigenständiges Dokument nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

#### **Geplante Nutzungen**

Die Flächen der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ und der Sandgrube sollen für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Öffentlichkeit sowie den Sportvereinen zur Verfügung gestellt werden. Für die Sportvereine werden private Grünflächen ausgewiesen, die der Ausübung der Sportarten „Bogenschießen“, „Dirtbike“ bzw. „Hundesport“ dienen.

Im nordwestlichen Anschluss an den bestehenden Baubetriebshof wird eine Fläche für den Wertstoffhof bzw. als Erweiterung für den Baubetriebshof vorgesehen.

## Bebauung

Die Infrastruktur für eine langfristige Entwicklung der Vereine ist im Nordosten im Bereich der Vereinsparkplätze konzentriert. Hier ist eine Bebauung von jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Vereins-/Sanitär- und Schulungsräumen oder das temporäre Aufstellen von Bauwagen/Containern möglich. Von hieraus aus kann jeder Verein sein Gelände erreichen. Der bestehende Unterstand des Hundesportes östlich der Vereinsfläche wird dabei auf die westliche Seite der Vereinsfläche in das vorgesehene Baufenster verlagert.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll durch die Anlage einer frei stehenden Aussichtsplattform auf dem höchsten Punkt des Deponiehügels die Erholungsnutzung des Geländes gefördert werden.

## Grünordnerisches Konzept

Gemäß Rekultivierungsplan sind für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie der Sandgrube die Entwicklung von Magerwiesen und Gehölzstrukturen vorgesehen. Die Rekultivierungsfläche ist als Ausgleich für die Herstellung der Deponie festgelegt.

Ein dem Bebauungsplan zu Grunde liegendes grünordnerisches Konzept (vgl. Abbildung 2) sichert die standortgerechte, naturnahe Entwicklung der geplanten Grünflächen. Es ist auf Grundlage der landschaftspflegerischen Begleitpläne zu Deponie und Sandgrube entwickelt, weist jedoch zum Teil andere Entwicklungsziele auf. Es berücksichtigt die geplanten Nutzungen auf den Grünflächen und die bereits bestehenden Biotoptypen.

Im Bebauungsplan werden dementsprechend Vorgaben festgesetzt, darunter die Mindestflächen an zu entwickelnden Offenland- und Gehölzflächen, die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut sowie der Beseitigung von Neophyten.

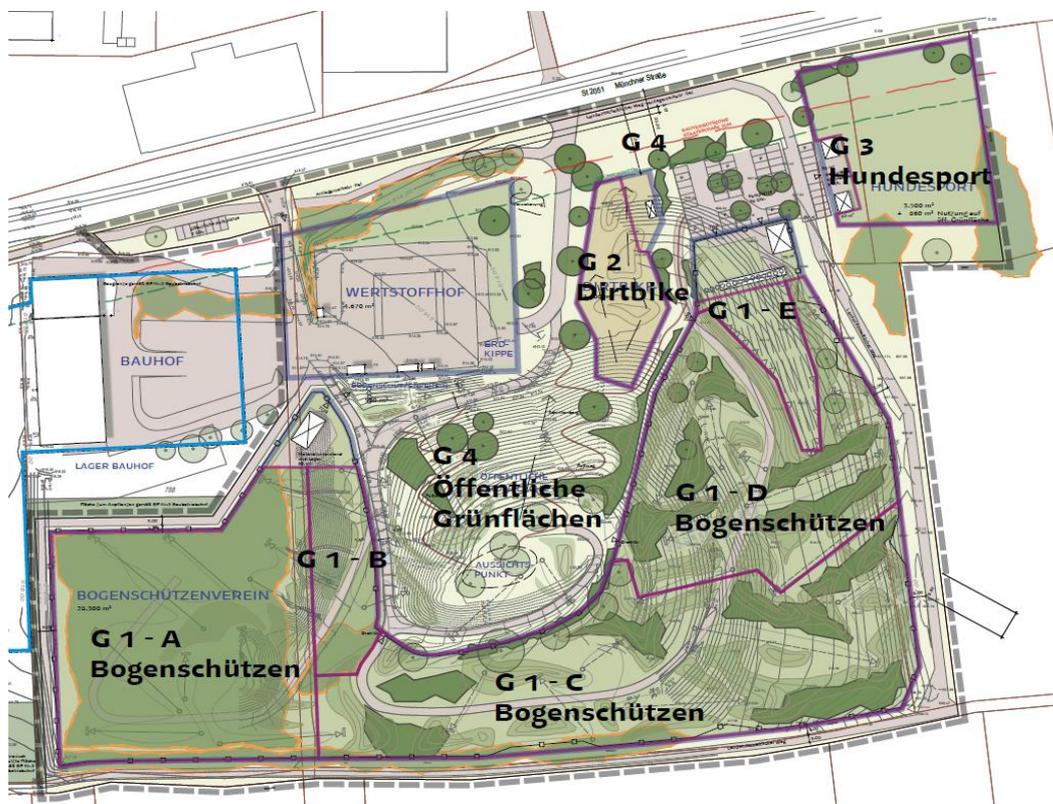


Abbildung 2: Konzept zur Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 3/II mit gekennzeichneten Nutzungsabschnitten - ohne Maßstab – (StadtLandFritz 2020)

## Freizeitnutzung durch Sportvereine – Private Grünflächen (G1-G3)

### Private Grünfläche G1 Bogenschützen:

Die Fläche, die den Bogenschützen zur Ausübung ihrer Sportart dienen soll, beträgt ca. 2,9 ha und erstreckt sich im Bereich der Sandgrube im Westen des Geltungsbereiches sowie entlang des südlichen und östlichen Hangbereiches des Deponie-Hügels. Südlich des Wertstoffhofes ist ein gut erreichbares Materiallager zur Instandhaltung des Geländes vorgesehen.

Hauptmerkmal für die spezifische Flächennutzung ist die Geländemodellierung im Sinne der Anlage von Schusskorridoren und Sicherheitshügeln in einer Höhe von ca. 3 – 5 m. Zielscheiben sowie Sicherheitsvorrichtungen verteilen sich im Gelände. Die Bereiche der Schusskorridore sowie der Laufwege werden durch regelmäßige Mahd von Gehölzbewuchs freigehalten.

Gemäß dem grünordnerischen Konzept (vgl. Abbildung 2) wird die Grünfläche G1 entsprechend der Standortbedingungen entwickelt und hierfür in die Teilflächen A bis E unterteilt.

**Fläche A:** Der Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches (Sandgrube) soll, nachdem von einer Verfüllung der Fläche abgesehen wird, als solcher erhalten werden. Die bestehende Nutzung mit Schießkorridoren der Bogenschützen innerhalb des Gehölzes wird fortgeführt.

**Fläche B:** Die artenreichen Staudenfluren auf dem nach Westen exponierten Hang zwischen Sandgrube und Deponiehügel werden als solche erhalten. Zwischen den Staudenflächen befinden sich extensive Wiesenflächen, welche von den Bogenschützen als Laufwege genutzt werden und durch regelmäßige Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten werden. Diese Nutzung wird fortgeführt.

**Fläche C:** Der Südhang des Deponie-Hügels wird zwischen den Schutzwallhügeln als artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Auf den Schutzwällen werden artenreiche Staudenfluren entwickelt. Wärmeliebende Gehölze sollen in ihrer Höhe begrenzt werden, um eine Verschattung zu vermeiden und eine magere Offenlandvegetation zu fördern.

**Fläche D:** Der Osthang des Deponie-Hügels weist unterschiedlich starke Bodenschichten über der Lehmbabdichtung auf und wird als strukturreiche Fläche entwickelt. Auf den Schutzwällen werden hier ebenfalls artenreiche Staudenfluren entwickelt.

**Fläche E:** Die Wiesenfläche im Anschluss an das Baufenster im Nordosten der Grünfläche G1 wird für Einschießübungen herangezogen und wird dementsprechend regelmäßig gemäht und von Gehölzaufwuchs freigehalten.

### Private Grünfläche G2 Dirtbiker:

Die Fläche für die Dirtbiker befindet sich zwischen Wertstoffhof und Parkplatz der Vereine, am Fuße des Deponie-Hügels. Hauptmerkmal für die spezifische Flächennutzung ist die Anlage von Erdhügeln und -rampen. In Fahrbereichen werden sich offene, Brach- und Sandflächen entwickeln. Gleichzeitig kann die Fläche zur Anlage von Mulden für die Rückhalten und Oberflächenwasser dienen.

### Private Grünfläche G3 Hundesport:

Die Fläche für den Hundesport im Nordosten des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Zusätzlich könnte die öffentliche Grünfläche im Bereich des freizuhaltenden 20 m Korridors entlang der Staatsstraße zur Ausübung der Sportart mitgenutzt werden. Hauptmerkmal der spezifischen Flächennutzung ist das Freihalten der Rasenfläche durch häufige Mahd. Vorrichtungen wie Hürden o.ä. verteilen sich auf der Fläche.

### **Öffentliche Grünfläche (G4)**

Die zentrale Fläche zwischen dem Wertstoffhof und dem Vereinsgelände einschließlich der höchsten Erhebung des Deponiegeländes und des Dirtbikeplatzes ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Hier soll der uneingeschränkte, freie Zugang zum Aussichtspunkt über Friedberg landschaftlich gestaltet werden. Für die Erholungsnutzung können hier Fußwege, eine Feuerstelle und eine bei Bedarf eine Aussichtsplattform mit einer Höhen von bis zu 1,5m angelegt werden. Durch Regelungen der Pflege für das Bogensportgelände sollte die Aussicht zu den Alpen und in die Stadt freigehalten werden.

### **Fläche für den Gemeinbedarf – Wertstoffhof / Baubetriebshof**

Das Gelände des Wertstoffhofes befindet sich im direkten Anschluss an den Baubetriebshof. Durch die Zusammenlegung und Neuorganisation von Wertstoffhof und Baubetriebshof lassen sich betriebsinterne Abläufe effektiver gestalten. Der Standort liegt verkehrsgünstig und vermeidet durch die Stadtrandlage die Beeinträchtigungen von Wohnbauflächen durch Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffimmissionen.

## 4.2 Immissionsschutz

Bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die Erweiterung des Wertstoffhofes auf die südlich gelegene Wohnbebauung in Rederzhausen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Vorbelastung**

Eine lärmseitige Vorbelastung existiert durch die umliegenden Betriebe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Engelschalkstraße / 24), sowie durch den östlich liegenden Baubetriebshof. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Vorbelastungen wird vorgeschlagen, dass durch den zu untersuchenden Anlagenbetrieb an den relevanten Immissionsorten der jeweils um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert zur Tageszeit, in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm einzuhalten ist. In der Nachtzeit ist ein Betrieb des Wertstoffhofes nicht gegeben, bzw. geplant.

Die Beurteilung des Gesamtbetriebes kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Anlagenbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO7 der Immissionsrichtwert IRW zur Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) um mindestens 19,4 dB(A) unterschritten wird.

Der höchste Beurteilungspegel zur Tageszeit liegt mit 45,6 dB(A) am IO7 an. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO1 und IO7 sind den Immissionsrichtwerten bzw. den einzelnen Immissionsrichtwertanteilen (=IRW-10dB(A)) in der folgenden Tabelle dargestellt (vgl. Abbildung 4).

Die Immissionsrichtwertanteile im Gewerbegebiet werden um mindesten 9,4 dB(A) unterschritten, im WA um mindesten 13,1 dB(A).

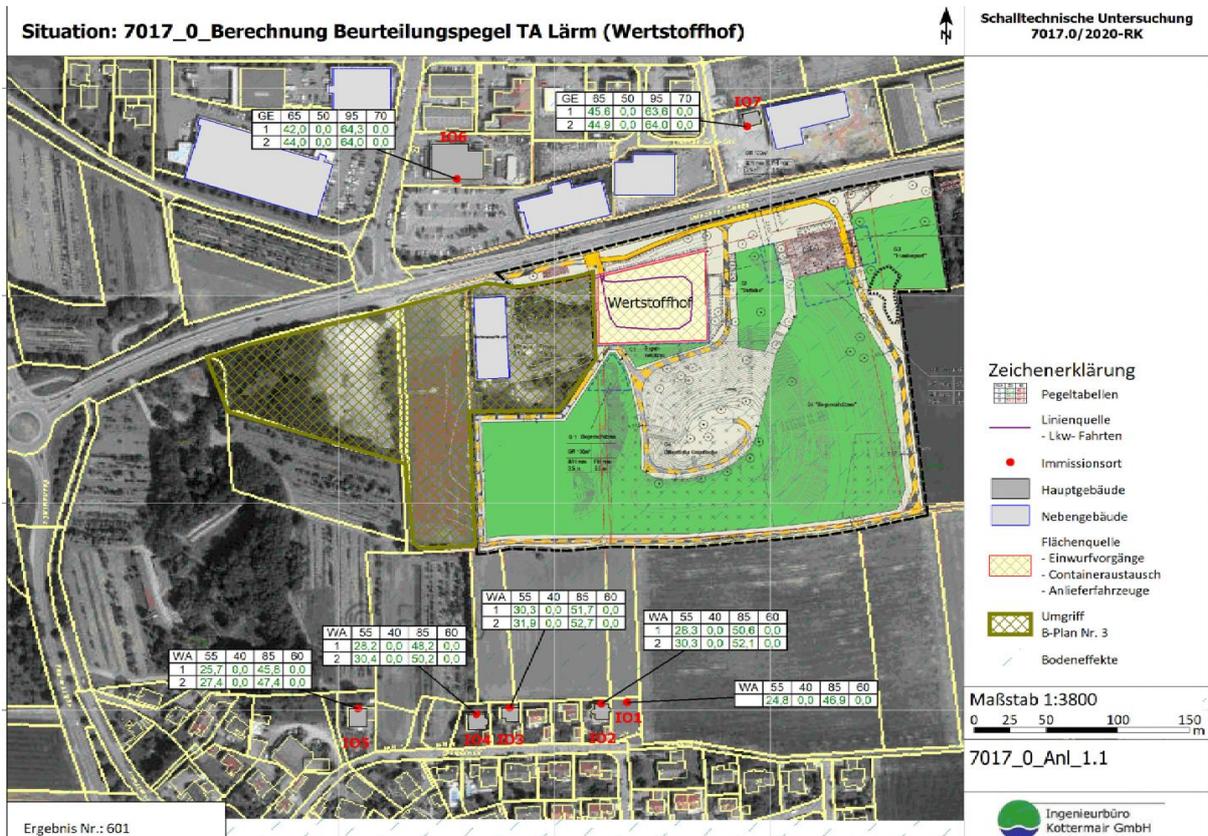


Abbildung 3: Grafik zur Berechnung der Situation im Umfeld des Planungsgebietes (Ingenieurbüro Kottermair GmbH 2020)

Immissionsort	Nutzung	Etage	HR	IRW, T	IRWA, T	LrT	IRWA	IRW
				[dB(A)]	[dB(A)]		[dB(A)]	[dB(A)]
IO1	WA	EG		55	45,0	24,8	-20,2	-30,2
IO2	WA	EG	N	55	45,0	28,3	-16,7	-26,7
IO2	WA	1.OG	N	55	45,0	30,3	-14,7	-24,7
IO3	WA	EG	N	55	45,0	30,3	-14,7	-24,7
IO3	WA	1.OG	N	55	45,0	31,9	-13,1	-23,1
IO4	WA	EG	N	55	45,0	28,2	-16,8	-26,8
IO4	WA	1.OG	N	55	45,0	30,4	-14,6	-24,6
IO5	WA	EG	N	55	45,0	25,7	-19,3	-29,3
IO5	WA	1.OG	N	55	45,0	27,4	-17,6	-27,6
IO6	GE	EG	S	65	55,0	42,0	-13,0	-23,0
IO6	GE	1.OG	S	65	55,0	44,0	-11,0	-21,0
IO7	GE	EG	S	65	55,0	45,6	-9,4	-19,4
IO7	GE	1.OG	S	65	55,0	44,9	-10,1	-20,1

T: Tag

Lr: Beurteilungspegel des Betriebes/Anlage

IRWA: Immissionsrichtwertanteil

IRW: Immissionsrichtwert

Diff: Differenz

Abbildung 4: Anlage 2 zur schalltechnischen Untersuchung 7017.0/2020-RK: Beurteilung bzw. Gegenüberstellung IRW, bzw. IRWA und Lr (Ingenieurbüro Kottermair GmbH 2020)

**Spitzenpegelkriterium**

Unzulässige Spitzenpegel treten an den Immissionsorten zur beurteilungsrelevanten Tageszeit nicht auf.

**Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen**

Das durch den Betrieb auf den öffentlichen Straßen bedingte zusätzliche Fahrzeugaufkommen auf der Münchner Straße (Staatsstraße) erfüllt mit Sicherheit nicht die kumulativen Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm. Eine detaillierte Betrachtung wird daher nicht vorgenommen.

**Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Planung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.**

### 4.3 Erschließung

**Motorisierter Verkehr**

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / AIC 25neu / B300 und A8 ist das Planungsgebiet gut erreichbar.

Für die Zufahrt zum Gebiet sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die westliche Einfahrt dient der Anlieferung und dem Abtransport von Wertstoffen sowie als zweite Zufahrt für den westlich angrenzenden Baubetriebshof. Die östliche Zufahrt dient als Zufahrt für die Öffentlichkeit. Hier soll die Zufahrt zum Wertstoffhof über die parallel zur St 2051 geplanten Straße erfolgen die Abfahrt der Besucher erfolgt über die im Osten an den Wertstoffhof anschließende Verkehrsfläche. Durch diesen Einbahnverkehr können Konflikte zwischen Ein- und Ausfahrenden Besuchern vermieden werden. Die Straße parallel zur St 2051 dient gleichzeitig als Aufstellfläche für wartende Besucher.

**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Grünflächen soll durch ein öffentliches Wegenetz erschlossen werden, um für die Öffentlichkeit insbesondere für die Erholungsnutzung zur Verfügung zu stehen. Der Weg am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches dient darüber hinaus der Erschließung der landwirtschaftlichen Flur und wird daher als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Erschlossen werden die Flächen über die neue Zufahrt zum Wertstoffhof von der St 2051, die von der Staatsstraße abzweigt. Für die öffentliche Erholungsnutzung sind nahe der Einfahrt Stellplätze vorgesehen, die restlichen Wege sind für den öffentlichen Kfz-Verkehr gesperrt. Die Zufahrt bis zu den Vereinsstellplätzen ist Mitgliedern vorbehalten, ansonsten sind die Wege nur dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten.

Der Weg innerhalb des Planungsgebietes erschließt den Hügel der ehemaligen Deponie für Pflegezwecke sowie für Erholungssuchende.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung und Wärmeversorgung im Planungsgebietes muss privat hergestellt werden. Die Wärmeversorgung ist durch Erdgasleitungen möglich.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Stadtwerke Friedberg gewährleistet werden. Die Abwasserbeseitigung soll dezentral geregelt werden.

Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV), das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren für die Behandlung des Niederschlagswassers durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Da auf den Flächen des Wertstoffhofes mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft am Landratsamt zu beteiligen.

Die befestigten Flächen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ungehindert durch die Beläge versickert oder über die Fahrbahnränder abfließen und anschließend breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung gebracht werden kann.

#### 4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben entstehen aufgrund der Änderung des ursprünglich festgelegten Rekultivierungsziels (Tektur I) und die geplante zusätzliche bauliche Nutzung des Geländes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. 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 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und die Ermittlung des Kompensationsumfangs sind dem Umweltbericht (Teil D) zu entnehmen.

Die Eingriffe können zu ca. zwei Dritteln durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Für die Kompensation des verbleibenden Drittels wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 994, Gemarkung Rederzhausen, zugeordnet.

Durch die genannten Maßnahmen ist der entstehende Eingriff vollständig ausgeglichen.

## 4.6 Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Stadt Land Fritz 2020) wurden folgende Habitatsigenschaften des aktuellen Bestandes im Planungsgebiet herausgearbeitet:

Die Artenschutzkartierung (ASK) enthält Nachweise von Bergmolchen in einem Waldstück mit kleinen Gewässern südwestlich der ehemaligen Sandgrube im Südwesten des Planungsgebietes. Die Gehölzstruktur in der ehemaligen Sandgrube kann dieser Art als Winterquartier dienen.

Diese Gehölzstruktur kann zudem Brutvögeln der Heckenstandorte sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrütern und Fledermäusen (insbesondere als Jagdhabitat) als Habitat dienen.

Die artenreichen Staudenfluren am westlichen Hang Richtung Sandgrube können Habitate für Schlingnattern und den geschützten Nachtkerzenschwärmer bieten.

Die gesamte Fläche kann als Rückzugsort für diverse Wildtiere aus den südlich und östlich angrenzenden Ackerlebensräumen genutzt werden.

Das Vorkommen der Zauneidechse konnte durch Übersichtsbegehungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden.

Ein Großteil der Gehölzstrukturen insbesondere im Bereich der Sandgrube bleibt unverändert bestehen. Der Verlust einzelner Gehölze wird durch die zahlreichen Flächen zum Anpflanzen mehr als ausgeglichen. Die artenreichen Staudenfluren bleiben erhalten. Zudem werden Wildtierdurchlässe in die Einzäunung eingebaut, sodass weiterhin eine Durchgängigkeit der gesamten Fläche möglich ist. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm des Zaunes für die Sicherung der Durchgängigkeit der Fläche für kleinere Wildtiere wird festgesetzt.

Die Belange des Artenschutzes stehen dem Bebauungsplan aufgrund der Umsetzung umfangreicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen sowie ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zur Kompensation des entstehenden Eingriffs und einer umfangreichen Grünordnung nicht entgegen. Durch das Vorhaben werden unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht (Teil D) zu entnehmen.

## 5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungszweck

#### 5.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Um den Bereich der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ sowohl als Wertstoffhof bzw. Erweiterung des Baubetriebshofes dauerhaft nutzen zu können, wird der Bereich des jetzigen Wertstoffhof inklusive einer geringfügigen Flächenerweiterung nach Norden als Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Baubetriebshof“ festgesetzt. Zulässig sind sämtliche Nutzungen, die dem Zweck des Gebiets dienen.

#### 5.1.2 Grünflächen

Um die Freizeitnutzung durch Vereinssportarten wie Bogenschießen, Hundesport und Dirtbike sowie die öffentliche Erholungsnutzung dauerhaft zu ermöglichen wird der Deponiekörper, der Bereich der ehemaligen Sandgrube und östlich an die Deponie angrenzende Flächen als Grünflächen (vgl. Punkt 5.7) ausgewiesen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundflächen / Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Baugrenzen, der Wand- und Firsthöhe und der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche festgelegt.

Da die geplante Nutzung des Wertstoffhofes mit der eines Gewerbegebietes vergleichbar ist, wurde in Anlehnung an die in der BauNVO genannte Obergrenze für Gewerbegebiete für die Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof / Baubetriebshof“ eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für die privaten Grünflächen werden je 100 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Wand- und Firsthöhen, die die Gebäude auf ein Geschoss begrenzen, festgesetzt. Durch das im Vergleich zum Gewerbegebiet im Norden der Staatsstraße relativ geringe Maß an baulicher Nutzung wird die Lage am Stadtrand gewürdigt sowie der Charakter einer Grünfläche gewahrt. Gleichzeitig ist es den Vereinen möglich ein Gebäude mit Lagermöglichkeiten und Aufenthaltsräumen zu errichten. Für die relativ große und weitläufige Grünfläche des Bogenschützenvereins wird die Grundfläche entsprechend erhöht, um zusätzlich eine Überdachung des Einschießplatzes sowie einen Materialschuppen im Westen des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung für Einbauten in den Grünflächen über die unter Kapitel 3 der textlichen Festsetzungen festgelegte Anzahl der Einbauten sowie deren zulässige Dimensionierung. Dadurch wird der Charakter der Grünflächen als offene Landschaft gesichert und eine zu starke bauliche Überprägung verhindert.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die zulässige Grundfläche als Grundflächenzahl festgesetzt. Hier darf die zulässige Grundfläche durch die

Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Für Baufenster in den Grünflächen wird jeweils eine Grundflächenzahl festgelegt. Für das Baufenster im Bereich G1 Bogenschützen südlich des Parkplatzes wird zusätzlich zur möglichen Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung der Grundfläche für Nebengebäude ( $GR_{NEB}$ ) zugelassen, um die geplanten Schießstände zu ermöglichen. Für die anderen Baufenster in den Grünflächen wird keine weitere Überschreitung durch Nebengebäude zugelassen, da die bauliche Überprägung der Flächen möglichst gering gehalten werden soll.

### 5.2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen und Wandhöhen festgelegt. Auf eine Anordnung der Abstandsflächen gemäß BayBo wird verzichtet. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind durch sie gesichert. Ein Großteil der Gebäude wird zudem als Lager genutzt und dient nicht dem dauerhaften Aufenthalt.

### 5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage für Gebäude wird in der Planzeichnung (Teil A) mit einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung ist sichergestellt, dass nur eingeschossige Gebäude, die sich gut ins Landschaftsbild und die Grünanlagen einfügen errichtet werden können. Auch für Einbauten in den Grünflächen wird die Höhe der Anlagen festgesetzt.

### 5.2.4 Flächen für Nebenanlagen

Westlich der östlichen Zufahrt werden öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Nordosten befinden sich zusätzliche Stellplätze, die primär der Nutzung durch die Sportvereine dienen.

Die Stellplätze werden als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um zu unterstreichen, dass diese weniger den Charakter von öffentlichen Stellplatzflächen aufweisen sollen, sondern sich als wasserdurchlässige und begrünte Flächen in die umgebenden Grünflächen einfügen.

## 5.3 Baubeschränkungs-, Bauverbotszonen

Die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenzen haben einen Mindestabstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2051 (gemäß Art. 23 BayStrWG Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten).

## 5.4 Verkehrsflächen

### **Motorisierter Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2051 und den Bressuire Ring. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / AIC 25neu / B300 und A8 ist das Planungsgebiet gut erreichbar.

Für die Zufahrt zum Gebiet sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die westliche Einfahrt dient der Anlieferung und dem Abtransport von Wertstoffen sowie als zweite Zufahrt für den westlich angrenzenden Baubetriebshof. Die östliche Zufahrt dient als Zufahrt für die Öffentlichkeit. Hier soll die Zufahrt zum Wertstoffhof über die parallel zur St 2051 geplanten Straße erfolgen die Abfahrt der Besucher erfolgt über die im Osten an den Wertstoffhof anschließende Verkehrsfläche. Durch diesen Einbahnverkehr können Konflikte zwischen Ein- und Ausfahrenden Besuchern vermieden werden. Die Straße parallel zur St 2051 dient gleichzeitig als Aufstellfläche für wartende Besucher.

Die an der neuen Straßeneinmündung entlang der Staatsstraße erforderlichen Sichtdreiecke mit den Seitenlängen 3 m/110 m werden im Plan dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs und sonstigen Einbauten mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.

### **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Grünflächen sollen durch ein öffentliches Wegenetz erschlossen werden, um für die Öffentlichkeit insbesondere für die Erholungsnutzung zur Verfügung zu stehen. Der Weg am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches dient darüber hinaus der Erschließung der landwirtschaftlichen Flur und wird daher als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Um die Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und die Wegeverbindungen in die Grünflächen einzubinden, dürfen die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nur wassergebunden befestigt werden.

## 5.5 Geländeveränderungen / Sicherung der Lehmabdichtung

### **Geländeveränderungen**

Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, werden die zulässigen Geländeveränderungen innerhalb der Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung angepasst und entsprechend textlich festgesetzt. Für die Ausübung der Sportarten „Bogenschießen“ und „Dirtbike“ sind zur Anlage von Schutzwällen, Rampen etc. relativ hohe Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig (siehe Punkt 4.1).

Der Wertstoffhof soll zukünftig als zentrale Wertstoffsammelstelle des Landkreises dienen. Um der damit einhergehenden erhöhten Anzahl an Anlieferungen gerecht zu werden, ist eine höhere Anfahrtsebene geplant, von der vereinfacht Material in untenstehende Container geworfen werden kann. Dafür sind im Bereich des Wertstoffhofes Aufschüttungen um bis zu 3 m zulässig. Hier dürfen mögliche, erforderliche Stützmauern nur innerhalb des Baufensters errichtet werden, um den landschaftlichen Charakter der Grünflächen im Umfeld nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

### **Sicherung der Lehmabdichtung**

Die unter der Rekultivierungsschichten liegende Lehmabdichtung und die darüber befindliche Drainageschicht (Sand) dürfen an keiner Stelle beschädigt, entfernt oder durchgraben werden. Im Bereich der geplanten Bebauung für die Vereinsnutzungen liegen die Lehmabdichtungsschichten zwei bis vier Meter unter der Geländeoberkante, sodass eine Gründung der baulichen Anlage möglich ist.

Für den südlichsten Teil des Südhangs ist in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche festgesetzt, die eine Mindestneigung von 10 % aufweisen muss. Dadurch wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser zügig oberflächlich abfließt. Eine Durchfeuchtung und die Bildung von Sickerwasser im Deponiekörper werden somit verhindert. Abgrabungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig, da die Deponieabdeckung eine geringe Stärke aufweist.

Für zwei weitere Bereiche am östlichen sowie am westlichen Rand der Kuppe sind Eingriffe in den Untergrund wie z. B. Abgrabungen generell nicht zulässig. Hier hat die Rekultivierungsschicht nur die erforderliche Mindesthöhe. Dies lässt eine Abgrabung nicht zu.

Ausnahmsweise können jedoch Zaunfundamente mit max. 50 cm Tiefe sowohl im Bereich der Ausschlussflächen für Eingriffe in den Untergrund als auch in den Flächen mit festgesetzter Mindesthangneigung gesetzt werden. Diese sind nur punktuell und greifen nur eine geringe Tiefe in den Untergrund ein. Eingriffe in den Untergrund bedürfen jedoch zwingend einer Freigabe durch die Stadt Friedberg.

## **5.6 Einfriedung**

Die zulässige Einzäunung der Grünflächen wird auf das für die Nutzung notwendige Maß beschränkt. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Zaunanlagen gering zu halten müssen Zaunanlagen mindestens 85 % blickdurchlässig (z.B. Maschendraht, Stabgitter) errichtet werden. Auf die Errichtung von Zaunsockeln wird verzichtet, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten. Der Bodenabstand des Zaunes variiert jedoch in Abhängigkeit von der Nutzung.

### **Grünfläche G1 „Bogenschützen“**

Eine Umzäunung ist für die Sicherheit unabdingbar, diese soll aus Gründen der Einbindung unregelmäßig verlaufen und 5 - 10 m vom öffentlichen Weg zurückgesetzt sein, so dass teils eine niedrige Vorpflanzung erfolgen kann und die landwirtschaftlichen Flächen durch aufwachsende Gehölze wenig beeinträchtigt werden.

Um die Durchlässigkeit für Großwild zu ermöglichen, sind Durchlässe zu schaffen.

Zudem ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um die flächige Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### **Grünfläche G2 „Dirtbike“, Öffentliche Grünfläche, Stellplätze**

Eine Umzäunung der Anlage ist nicht zulässig. Der Korridor der öffentlichen Grünfläche soll bis zum höchsten Punkt des Deponie-Hügels möglichst offen und für die Öffentlichkeit zugänglich gehalten werden.

**Grünfläche G3 „Hundesport“**

Die Umzäunung dient dem Schutz der Hunde, der insbesondere entlang der Staatstraße vorrangig ist. Hier wurde die zulässige Höhe um weitere 20 cm erhöht. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen ist ein Bodenabstand zu schaffen. Der Bodenabstand wurde zum Schutz der Hunde dabei auf relativ geringes Maß reduziert.

**Öffentliche Grünfläche G4**

Eine Einzäunung der öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig, da die Fläche der Öffentlichkeit zur Erholung dienen soll.

**Fläche für den Gemeinbedarf „Wertstoffhof/Baubetriebshof“**

Um gelagerte Materialien vor Diebstahl und Vandalismus zu schützen, ist eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 2,2 m zulässig.

## 5.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen, die im Bebauungsplan getroffen werden bilden den baurechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Gebietes. Details zur Entwicklung der Flächen sowie zur Kompensation werden in der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Tektur II des Landschaftspflegerischen Begleitplanes geregelt.

Die Grünflächen werden unterschieden in öffentliche Flächen (G4), die der Erholungsnutzung der Öffentlichkeit dienen und private Grünflächen (G1-3) die primär dem Vereinssport dienen.

Für alle Flächen wird die Entwicklung der Vegetationsdecke durch die Vorgabe von Flächenanteilen festgesetzt. Hierbei wird unterschieden in Offenlandflächen, die artenreiches, extensiv genutztes Grünland, artenreiche Staudenfluren, Sandmagerrasen, Rohbodenstandorte und intensiv genutzte Grünflächen umfassen sowie Gehölzflächen. Der Flächenanteil wird entsprechend der Nutzung festgesetzt.

Zusätzlich zur Festlegung der Flächenanteile in den textlichen Festsetzungen werden zur Eingrünung der baulichen Anlagen Flächen zum Anpflanzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese können auf die Flächenanteile angerechnet werden.

Der Vegetationsbestand im Bereich der ehemaligen Sandgrube wird weitgehend erhalten. Der Bereich der Bogenschützen (G1) und der öffentlichen Grünflächen (G4) wird naturnah und extensiv durch die Entwicklung bzw. den Erhalt von artenreichen Staudenfluren, Sandmagerrasen und Gehölzflächen gestaltet.

Der Bereich der Dirtbiker (G2) ist von sandigem Rohboden geprägt. Im Bereich des Hundesports (G3) wird der bereits vorhandenen Sportrasen erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Durchgrünung der Flächen, sodass die geplanten Schutzwälle innerhalb der Grünfläche G1 „Bogenschützen“ als bewachsene Geländemodellierung auf dem Deponie-Hügel nur unwesentlich in Erscheinung treten. Die geplanten Rampen der Grünfläche G2 „Dirtbike“ treten durch die Lage am Nordhang des Deponie-Hügels sowie durch die umgebenden Grünstrukturen in den Hintergrund.

## Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen

Die Festsetzung von Offenlandflächen dient der Nutzung durch die Vereinssportarten.

Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut herzustellen, um eine standortangepasste Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.

Die Entwicklung der verschiedenen Offenlandflächen entspricht zudem dem Ziel des ABSP im Bereich des Vorhabens, Offenlandlebensräume sowie ein kleinräumiges Lebensraummosaik zur Erhöhung der Strukturvielfalt zu schaffen.

Die Entwicklung und der Erhalt von Sandmagerrasen und artenreichen Staudenfluren stellt eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum landschaftspflegerischen Begleitplan dar und wird als Kompensation für den entstehenden Eingriff durch die Nutzungsveränderung auf dem Deponiegelände angerechnet.

## Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen werden im Bereich des Wertstoffhofes sowie der Stellplatzfläche im Nordosten Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt. Der Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen entlang der Staatstraße setzt das bestehende Straßenbegleitgrün fort.

Die Fläche zum Anpflanzen wird überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Gehölzliste führt standortgerechte, heimische Gehölze auf, welche sich an der Pflanzung für die Rekultivierung der Sandgrube und des Deponiegeländes anlehnt und somit in Zukunft ein in Art und Größe landschaftlich einheitliches Bild ergeben.

## 6. Flächenbilanz

Flächen	[m <sup>2</sup> ]	[%]
<b>Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof</b>	<b>5.965</b>	<b>9,7</b>
davon Fläche für Stellplätze	1.290	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.651</b>	<b>7,5</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>51.168</b>	<b>82,8</b>
Private Grünfläche		
G1 - Bogenschützen	29.851	
G2 - Dirtbike	1.960	
G3 - Hundesport	3.392	
Öffentliche Grünfläche		
G4 – Öffentliche Grünflächen	15.965	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>61.784</b>	<b>100</b>

## 7. Literatur

- BauGB (Baugesetzbuch) (1960):** Gesetz. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html#BJNR003410960BJNE003709116>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016):** Artenschutzkartierung (ASK) Bayern (TK 7631 Augsburg).
- Bayer. Vermessungsverwaltung (stand 2009):** Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).
- BayBO (Bayerische Bauordnung) (2007):** Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO>
- BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) (1973):** Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true>
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/index.html)
- LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2018):** Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>
- Regionaler Planungsverband (2007):** Regionalplan der Region Augsburg (9)
- Stadt Land Fritz (2003):** Bauschuttdeponie und Wertstoffsammelstelle, Rekultivierungsplan 2 Sandgrube
- Stadt Land Fritz (2020):** speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes auf dem Gelände der Deponie und Sandgrube „Lueg ins Land“ – Naturschutzfachliche Angaben, Stadt Land Fritz (Fassung 08.12.2020)