



STADT FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching

Fassung: 24.06.2021

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Dipl.-Ing. Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL
Sigrid Hacker, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin ByAK
Anna Frank, M.Sc. Architektur und Stadtplanung
Lisa Romeike, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse und Geltungsbereich .	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.3	Grünordnerische Grundlagen	8
3.4	Artenschutz	11
3.5	Denkmalschutz	11
3.6	Verkehr und Erschließung.....	11
3.7	Ver- und Entsorgung	12
3.8	Vorbelastungen	12
4	Ziele des Bebauungsplanes	13
4.1	Städtebau	13
4.2	Grünordnung	13
5	Planungskonzept	13
5.1	Bebauungsplankonzept	13
5.2	Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.4	Bauweise	16
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien und Baubeschränkungen ..	16
5.6	Bauliche Gestaltung	18
5.7	Dachgestaltung, technische Dachaufbauten, Dacheinschnitte	19
5.8	Gemeinbedarfsfläche	20
5.9	Abstandsflächen.....	21
5.10	Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, Zu- und Ausfahrten.....	21
5.11	Einfriedungen	22
5.12	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	22
5.13	Verkehrsflächen, Gehrechtsflächen.....	22
5.14	Bestandsschutz	23
5.15	Grünordnungskonzept.....	23
5.16	Artenschutz	30
5.17	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	30
5.18	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	32
6	Auswirkungen der Planung	32
6.1	Städtebau	32
6.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)	32
6.3	Verkehr und Erschließung.....	33

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, Stand 20.05.2021

1 Anlass der Planung

Der Ortsteil Derching der Stadt Friedberg ist über die nahe liegende A8 gut erschlossen, nicht zuletzt deswegen wird Derching zunehmend als Wohn- und Gewerbestandort nachgefragt. Der Altort von Derching befindet sich oberhalb der Lechleite und ist städtebaulich vor allem durch die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße geprägt.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft werden immer mehr Höfe aufgegeben und städtebaulich prägende Gebäudestrukturen durch neue Wohngebäude ersetzt. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg hat am 25.01.2018 Kriterien beschlossen, die eine Einfügung in die ortstypische Bebauung gewährleisten können. Da sich das bestehende Baurecht planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt, hat die Stadt jedoch kaum Steuerungsmöglichkeiten diese Kriterien als Vorgaben für Baugenehmigungen heranzuziehen und umzusetzen.

Um den dörflichen, gewachsene Charakter und somit die Qualität des Ortsbildes zu erhalten und um gleichzeitig die anstehenden Umstrukturierungsprozesse aktiv zu steuern, hat die Stadt Friedberg am 11.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Parallel zum Bebauungsplan soll für den Ortsteil ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) erarbeitet werden. In diesem OEK soll als ein Baustein modellhaft die Um- und Nachnutzung von Hofstellen untersucht werden. Die Ergebnisse sollen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan-Entwurf soweit möglich integriert werden.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 13 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Für die Beurteilung ist gem. § 13a BauGB nur die Grundfläche (GR)/ Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO heranzuziehen.

Beim zukünftigen Bebauungsplan 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching wird der Schwellenwert gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer GR von etwa 52.500 m² überschritten. Dieser Wert ergibt sich aus der überschlägigen Berechnung mit einer über das gesamte Gebiet gemittelten GRZ von 0,8. Dies ist ein Maximalwert, der sich für die möglichen Nutzungsarten mit einem maximalen Nutzungsmaß ergeben könnte. Ausgehend von dem Maximalwert liegt die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m². Somit ist im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nachzuweisen, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sieht die Planung kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Des Weiteren werden keine Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. Zur „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB“ wurde eine gesonderte Unterlage (DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 20.05.2021) erstellt, welche dieser Begründung als Anlage 1 beiliegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen können und somit keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG abzuhandeln.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden stellvertretend für die zukünftigen Bauherren durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, so dass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse und Geltungsbereich

Der Ortsteil Derching befindet sich ca. 10 km nördlich der Stadt Friedberg.

Das etwa 6,3 ha große Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die alte Ortsmitte von Derching entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Steilhang der Lechleite, im Norden durch den Forstweg, im Osten durch den Sebastianweg und im Süden durch den Kreisverkehr, der den Ortseingang darstellt, begrenzt. Die Verkehrsfläche des Sebastianweges wurde mit in den Umgriff aufgenommen, um langfristig einen angemessenen Ausbau des Sebastianweges sowie eine zusätzliche Anknüpfung an die Bgm.-Schlickerieder-Straße zu ermöglichen. Dies dient zukünftig der Sicherung der Erschließung der zum Sebastianweg orientierten Grundstücke.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 wurden entgegen dem Aufstellungsbeschluss nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da durch die direkte Lage am Wald und den daraus resultierenden Schutzabständen gegenüber einem Baumschlagrisiko über den Bebauungsplan keine sinnvolle Bebauung ermöglicht werden kann. Zudem stellen die Bestandsgebäude keine ortsbildrelevante Bebauung dar, so dass insgesamt hier die Zulässigkeit der Bebauung ausreichend nach den §§ 34, 35 BauGB geregelt werden kann.

Während die beiden Flurstücke Nr. 3 und 7 derzeit der Kath. Kirche gehören, befinden sich die Flurstücke Fl.Nr. 22/5 + 22/4 (Dorfplatz), 22/5, 24 (Feuerwehr und ehem. Schule) im Eigentum der Stadt Friedberg. Ebenso wie die Flurstücke innerhalb der Fläche der Bgm.-Schlickerieder-Straße Fl.Nrn. 47 TF, 47/8, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/19, das Flurstück innerhalb des Sebastianweges mit der Fl.Nr. 101, der Kirchweg mit der Fl.Nr. 22/3, der Fuchsenweg mit der Fl.Nr. 32/7 sowie Flurstück 217/47 TF.

Die Übrigen Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 13 befinden sich derzeit in Privateigentum.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Für den Ortsteil Derching der Stadt Friedberg gilt der Regionalplan der Planungsregion 9 (Augsburg). Dieser wurde 2007 fortgeschrieben und 2018 um das Fachkapitel B IV 2.4. „Nutzung der Windenergie“ teilfortgeschrieben.

Das Planungsgebiet selbst ist im Regionalplan als östliche Siedlungsfläche von Derching dargestellt. Nach Karte 1 liegt die Gemeinde Derching im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums der Stadt Augsburg. Südlich des Ortes fungiert die Stadt Friedberg als Mittelzentrum, im Westen bildet Augsburg in ca. 2 km Entfernung das Oberzentrum. Gem. Karte 3 zieht ein Landschaftsschutzgebiet an der westlichen Grenze des Planungsgebiets entlang.

Der Regionalplan der Region Augsburg (Region 9) vom 19. November 2007 beschreibt im Text „Überfachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G)“: „Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst so miteinander zu kombinieren, dass das daraus resultierende Verkehrsaufkommen geringgehalten wird. Eine Mischnutzung, die die Lärmbelastung innerhalb des Wohngebietes erhöhen würde, soll vermieden werden. Außerdem sollen Struktur, Funktion sowie ortsbildprägende Gebäude und Plätze erhalten und genutzt werden.“

Zur Sicherung der Landschaft sind Lechauwald, Lechniederung und Lechleite als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die naturnahen Waldbestände an den Hangleiten entlang der Friedberger Ach sollen erhalten und gepflegt werden. Diese sind von Siedlungstätigkeit freizuhalten.

Der Regionalplan steht der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (in der Fassung vom Dezember 2017, mit der Änderung FNP/43 in Kraft getreten am 29.04.2020) stellt das Planungsgebiet als Dorfgebiet dar. Für die Kirche St. Sebastian zeigt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche. Die Bgm.-Schlickerieder-Straße wird als Hauptverkehrsfläche Kreisstraße aufgeführt. Die Ortsdurchfahrt ist jeweils nördlich der Forststraße und südlich der Neuen Bergstraße gekennzeichnet. Innerhalb des Ortes bestehen folglich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße keine Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen. Beim Sebastianweg handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Im Westen des Altortes Derching gibt es Flächen für Wald, die dem Erhalt und der Entwicklung des Waldrandes dienen. Diese Fläche wird zum Teil überlagert durch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7531-0077-0001. Am Kreuzungsbereich Alte Bergstraße/ Bgm.-Schlickerieder-Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Die Flurstücke Fl.Nr. 3 und Teilfläche 3/1 sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Für die Flurstücke Fl.Nr. 3 und 3/1 (Teilfläche) ist die dortige Darstellung als Fläche für Landwirtschaft schon heute obsolet geworden und die Flurstücke zur Gänze dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird und in diesem Zusammenhang auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird, steht der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan nicht entgegen und ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Landschaftsplanes wurden in Kap. 3.2.2 bereits aufgeführt.

Darüber hinaus liegen keine Pläne des Wasser-, Immissions- und Abfallrechts vor.

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Aus diesem Grund erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke im Planungsgebiet nach § 34 BauGB.

Bauaktenrecherche

Da durch den Bebauungsplan ein Altort mit Bestandsbebauung überplant wird, werden die Belange vieler Privateigentümer*innen betroffen. Um über den Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, ist die Ermittlung des Baurechtes gem. § 34 BauGB als Grundlage erforderlich. Dazu wurde eine umfangreiche Bauaktenrecherche durchgeführt, um den Genehmigungsstand der privaten Grundstücke im Geltungsbereich zu erfassen.

Dabei wurde zunächst geprüft, für welche Hauptgebäude und/ oder Nebenanlage eine Baugenehmigung vorliegt.

In diesem Zusammenhang wurden die genehmigten Grundflächen bzw. die aus dem Bestand ableitbaren Grundflächenzahlen gem. §§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO sowie zur Steuerung der Höhenentwicklung die genehmigten Wand- und Firsthöhen ermittelt.

Die Ermittlung des bestehenden Baurechts dient zudem dazu etwaige Planungsschadenansprüche in der Abwägung berücksichtigen zu können.

Dabei wurde auch geprüft, ob das bestehende Baurecht bereits ausgeschöpft wurde. Parallel wurde die realisierte Grundfläche aus dem Kataster und Luftbild ermittelt und mit dem genehmigten Baurecht verglichen.

Zum Teil konnten die benötigten Informationen z.B. zur Höhenentwicklung direkt aus dem Genehmigungsbescheid entnommen werden, zum Teil wurden diese aus den Bauantragsplänen herausgemessen.

Die Ermittlung des potentiellen Baurechtes gem. § 34 BauGB wurde pro Hausnummer jeweils in einem Steckbrief zusammengefasst. Ergänzend wurden sonstige für den Bebauungsplan relevante Information z.B. zur Dachgestaltung, zu Abstandsflächen und Bodenverhältnissen mit aufgeführt.

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff der Bauleitplanung gelten bislang folgende relevante Satzungen der Stadt Friedberg:

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung), i.d.F. vom 01.08.2015
- Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten (Dachgaubensatzung), i.d.F. vom 08.08.1998
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung), i.d.F. vom 01.01.2008
- Werbeanlagensatzung, i.d.F. vom 01.02.1995
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung), i.d.F. vom 01.02.2021

3.2.6 Beschluss über Kriterien der Unbedenklichkeit bzw. des gemeindlichen Einvernehmens

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg hat am 25.01.2018 folgende Kriterien der Unbedenklichkeit bzw. des gemeindlichen Einvernehmens beschlossen:

- III Vollgeschosse (E+I+D)
- Entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße mind. II Vollgeschosse (E+I)
- Satteldach
- Dachneigung 40-45°
- Wandhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe max. 12 m

- Gebäudebreite max. 12 m und -länge von mind. 1,3 x Gebäudebreite
- Gebäudesituierung giebelständig entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Grundfläche max. 240 m² je Gebäude
- Max. 5 Wohneinheiten je Gebäude
- Stellplatzschlüssel: bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz; 50-100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze; über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Diese Kriterien dienen vorübergehend als Vorgaben für die Bebauung des Stadtteils Derching. Anlass für den Beschluss war ein Bauantrag zum Neubau von Wohnhäusern mit Carports auf dem Flurstück Nr. 22 und 22/2 im Jahr 2016 sowie ein Antrag auf Vorbescheid über die Bebauung mit Wohnhäusern der Hofstelle Fl.Nr. 25. Diese wurden seitens des Planungs- und Bauausschusses kontrovers diskutiert. Zur zukünftigen Steuerung des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB wurden die Kriterien als Vorgaben für die Erteilung von Baugenehmigungen beschlossen.

3.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

3.2.8 Bestehende städtebauliche und landschaftsplanerischen Situation

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets setzt sich aus (teils ehemaligen) landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden zusammen.

Bei den noch aktiv landwirtschaftlich genutzten Hofstellen handelt es sich im Wesentlichen um Dreiseithöfe, deren Innenhöfe zur Bgm.-Schlickerieder-Straße geöffnet sind. Die Hofstellen dienen sowohl Tierhaltungs- als auch Ackerbautätigkeiten. Die Höfe selbst sind an den Seiten durch giebelständige Hauptgebäude und im rückwärtigen Bereich meist separat durch eine Scheune, Stallgebäude oder Maschinenhalle räumlich gefasst. Auf den Grundstücken befinden sich zudem vereinzelt mehrere Nebenanlagen wie Garagen, Kleintierställe und Silos.

Zwei Einfamilienhäuser werden über den Sebastianweg erschlossen: Hausnummer 3 und 7. Die Gebäude haben jeweils einer Doppelgarage.

Auf dem Grundstück Bgm.-Schlickerieder-Straße 15 befindet sich ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus mit oberirdischen Stellplätzen. Ein weiteres Wohnhaus steht in der Bgm.-Schlickerieder-Straße 26 und wurde 2019 zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.

Des Weiteren befinden sich im Zentrum denkmalgeschützte Anlagen wie die kath. Kirche *St. Fabian und St. Sebastian* mit zugehörigem Friedhof sowie das ehem. Pfarrhaus in der Bgm.-Schlickerieder-Straße 12. Südwestlich der Bgm.-Schlickerieder-Straße befinden sich das ehem. Schulhaus, welches heute als Bürgerhaus genutzt wird, sowie das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Nördlich angrenzend zum Kirchfriedhof gibt es ein Gästehaus mit Beherbergungsnutzung, welches auch Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist.

Ortsbildprägend an der bestehenden Gebäudestruktur sind zum einen die zur Bgm.-Schlickerieder-Straße hin giebelständigen Gebäude und zum anderen die bis zu 45 ° steilen Satteldächer der Hauptgebäude mit rot-brauner Dacheindeckung und Dachüberständen sowie die weißen Putzfassaden.

Einen weiteren prägenden Baustein für die Charakteristik der dörflichen Struktur bildet im Freiraum entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße der Wechsel zwischen den

bereits oben beschriebenen offenen, meist großflächig versiegelten, für die landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Hofstrukturen, den begrünten und teils mit Obstbäumen und Sträuchern bestandenen Freiflächen und den oft schmalen grünen Vorbereichen vor den zur Straße orientierten giebelständigen Gebäuden. Diese begrünten Bereiche wirken in den Straßenraum hinein, werben ihn auf und bieten eine optische Strukturierung der verkehrsdominierten Straße.

Die zentral an der Kreuzung Bgm.-Schlickerieder-Straße und Alte Bergstraße gelegene öffentliche Grünfläche (Dorfanger) ist von großen Laubbäumen (Kastanie und Linden) umstanden und durch Wegeführung erschlossen. Besonders markant und ortsbildprägend wirkt sich der an der Straße stehende Kastanienbaum auf den Straßenraum aus. Die öffentliche Grünfläche bildet den südlichen Abschluss der bewaldeten Lechleite, die als topographische Kante das Planungsgebiet im Süden und Westen begrenzt.

Gegenüber der öffentlichen Grünfläche (Dorfanger) befindet sich der Garten des ehemaligen Pfarrhauses, in dessen Mitte sich ein solitär stehender, ortsbildprägender Walnussbaum befindet. Darüber hinaus befinden sich über das gesamte Planungsgebiet verstreut immer wieder ortsbildprägende, vitale Einzelbäume (Walnuss, Kastanie), die aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die dörflichen Strukturen, ihres Beitrags zum Arten- und Klimaschutz und ihrer augenscheinlichen Vitalität erhalten werden sollten.

Die vorhandenen Wegeverbindungen (Kirchweg, Fuchsenweg), die den Planungsumgriff, das sog. Oberdorf, über die Hangleite mit dem Unterdorf verbinden, sind in der Bebauungsstruktur ablesbar und sollen erhalten bleiben. Insbesondere der derzeit sanierungsbedürftige Kirchweg ist ein wichtiges, fußläufiges Verbindungselement.

3.3 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum und Topographie

Die Gemeinde Derching liegt im Naturraum Tertiäres Hügelland, welcher durch den breiten Talraum des Lechs im Westen, der Altmoränenlandschaft im Süden und der Ebene des Donaumooses im Norden begrenzt wird. Das Planungsgebiet selbst liegt auf dem Sattel der bewaldeten Lechleite, welche die topographische Grenze zwischen Oberdorf und Unterdorf bildet und das Planungsgebiet im Westen begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Geländehöhe von ca. 510 m ü. NHN. Dem Nord-Süd-Höhenverlauf der Bgm.-Schlickerieder-Straße folgend, fällt das Gelände von Süden (ca. 512,6 m ü. NHN) bis zur Kreuzung mit der Alten Bergstraße (ca. 509,6 m ü. NHN) leicht ab und verläuft dann nur noch mit geringen Höhenversprüngen nach Norden.

Der Höhenverlauf in Ost-West-Richtung beträgt im südlichen Bereich des Planungsgebiets einen Unterschied von ca. 1 - 2,5 m, in östlicher Richtung abfallend. Ab dem Kreuzungsbereich der Alten Bergstraße verändert sich der Gefälleverlauf im nördlichen Bereich des Planungsgebiets, was zu einem westlich abfallenden Gelände (um ca. 2 m) führt.

Im Westen außerhalb des Planungsgebiets fällt der Hang der Lechleite steil in Richtung Unterdorf ab.

Boden, Versiegelung

Für das Planungsgebiet liegt derzeit kein Boden- und Baugrundgutachten vor. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch ein diesbezügliches Gutachten

erstellt, dessen Erkenntnisse in die Begründung und ggf. in die Satzung einfließen werden.

Gem. digitaler geologischer Karte Bayerns (Bayernatlas, Stand Mai 2021) handelt es sich bei der geologischen Einheit im Planungsgebiet um Geröll- und Kiessande mit Sand und Fein- bis Mittelkiesanteil in wechselnden Verhältnissen. Die Bodenverhältnisse, nach Angaben der Stadtwerke Friedberg, können als eher inhomogen beschrieben werden. Nach Aussagen der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern (Bayernatlas, Stand Mai 2021) findet sich der Baugrundtyp „nichtbindige Lockergesteine“ (Kies, Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande), die mitteldicht bis dicht gelagert und lokal mäßig frostempfindlich sind. Der aufgelagerte Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde (Übersichtsbodenkarte von Bayern, Bayernatlas, Stand 2020) auf kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm.

Dieser Bodentyp ist jedoch durch anthropogene Einflüsse im Bereich des Planungsgebietes in weiten Teilen überprägt. Die Versiegelung des Planungsgebietes beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 31.000m² (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad bezogen auf die Gesamtheit der Baugrundstücke von ca. 60 %.

Wasserhaushalt

Es sind keine oberirdischen Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Für das Planungsgebiet liegen derzeit keine gutachterlichen Aussagen zum Grundwasserstand bzw. zur Sickerfähigkeit des Bodens vor. Gem. nächstliegender Grundwassermessstelle (Derching 638A), die sich im Bereich des Unterdorfes an der Neuen Bergstraße befindet, liegt der Grundwasserstand dort bei ca. 467 m ü. NHN. Die Bodenverhältnisse werden, wie oben bereits aufgeführt, als inhomogen beschrieben; sie sind für eine Versickerung – im Einzelfall erforderlichenfalls ergänzt mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal - aber grundsätzlich geeignet.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Bestand über den Mischwasserkanal in der Bgm.-Schlickerieder-Straße, dessen Kapazität bereits ausgelastet ist. Weitere bauliche Änderungen und zusätzliche Verdichtungen auf den angeschlossenen Grundstücken werden seitens der Stadtwerke Friedberg kritisch gesehen. *Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind hierzu auf Grundlage eines Bodengutachtens entsprechende Regelungen zu treffen, um eine ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke infolge einer weiteren baulichen Entwicklung weiterhin sicherstellen zu können.*

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7 °C – 8 °C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 850 -950 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis W.

Der Siedlungsbereich von Derching liegt bioklimatisch günstig. Durch die Lage außerhalb der Stadtbereiche von Augsburg und Friedberg, die umliegenden landwirtschaftlichen Grünflächen und die unmittelbar angrenzenden Waldgebiete findet ein guter Kalt- und Frischluftaustausch statt.

In Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes kann es in sommerlichen Hitzeperioden zu einer starken Aufheizung der Belagsflächen kommen, was zu einer thermischen Belastung führen kann. Der vorhandene Vegetationsbestand trägt zu einer Minderung dieser Belastung bei.

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an der Bgm.-Schlickerieder-Straße durch Luftschadstoffe sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung durch Gerüche und Schalleinwirkungen einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt.

Vegetation und Baumbestand

Freiflächen und Gehölze befinden sich einerseits in Privatgärten, andererseits auf der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche (Dorfanger) und gegenüber auf dem Gelände der Pfarrfründestiftung. Auf dem Gelände des Pfarrhauses steht unter anderem ein großer Walnussbaum mit einem Stammumfang (STU) von ca. 190 cm. Auf der öffentlichen Grünfläche befinden sich mehrere Sträucher und Laubbäume. Zwei markante Walnussbäume (*Juglans regia*) wurden am Sebastianweg kartiert. Weitere einzelne Bäume, u.a. Hängebirke (*Betula pendula*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) sowie Obstbäume stehen in den privaten Gärten über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Vereinzelt sind Hecken vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um schmale Schnitthecken, die als Einfriedung der Gärten dienen. Hier findet sich zumeist Thuja (*Thuja occidentalis*) und vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Wald

Im Südwesten des Planungsgebiets grenzt gem. Darstellung im FNP wie auch waldderechtlich eine Waldfläche an. Diese stellt sich vor Ort als Ausläufer der bewaldeten Lechleite dar und ist in Teilbereichen des Geltungsbereichs sowohl als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00440.01) als auch als Biotop (ID: 7531-0077-001) ausgewiesen. Es ist anzunehmen, dass jedenfalls die die bebauten innerörtlichen Bereiche überlagernde Biotopkartierung überholt ist.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF Augsburg) handelt es sich bei der Waldfläche um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Darüber hinaus wird der Wald an der Lechleite als Schutzwald gem. Waldfunktionsplan klassifiziert, um Hangrutschungen entgegenzuwirken.

Da es die Siedlung im Oberdorf von Derching in ihrer Ausprägung schon sehr lange gibt und durch die fachlichen Abstandsvorgaben zum Waldrand (Baumwurfbereich zum Waldrand) kein Bauverbot für weite Teile der angrenzenden Grundstücke ausgesprochen werden soll, werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem AELF entsprechende Regelungen zum Schutz von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einem definierten Bereich der entsprechenden Grundstücke erforderlich.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Südwesten des Planungsgebiets liegen das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00440.01) „Friedberger Lechleite“ und das kartierte Biotop (ID: 7531-0077-001) „Laubwaldbestand an der Lechleite N u. S Derching“.

Das Biotop setzt sich als Hauptbiotoptyp aus mesophilem Laubwald mit weiteren Biotoptypen sonstiger Feuchtwald und mesophilen Gebüsch zusammen (Bayernatlas, Erhebungsdatum 12.06.1988). Eine Einschätzung, ob es sich beim innerhalb des Planungsgebiets liegenden Teilbereich des Biotops um ein Biotop mit einem Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) handelt, wird im nächsten Verfahrensschritt erläutert. Ein über das bisherige Maß erforderlicher baulicher Eingriff bei Umsetzung des Bebauungsplans ist aber nicht vorgesehen.

Erholung

Die öffentliche Grünfläche des Dorfangers, die zentral an der Ecke zwischen der alten Bergstraße und der Bgm.-Schlickerieder-Straße liegt, dient den Anwohner*innen zur

Erholung. Ebenso hat die angrenzende „Friedberger Lechleite“ einen Erholungseffekt. Im Osten grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen mit Feld- und Waldwegen an, die Möglichkeiten zum Spazieren und Fahrradfahren bieten.

3.4 Artenschutz

Zur Bewertung etwaiger Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch die zukünftige Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Bebauung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Relevanzprüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 20.05.21) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden vor Ort die vorhandenen Habitatstrukturen, wie Vegetationsbestand und Bestandsgebäude, untersucht und auf ihre Eignung für planungsrelevante Arten geprüft.

Dabei wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitateignung für saP-relevante Arten untersucht.

Sowohl die Gehölzstrukturen als auch die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes bieten potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel:

- Es wurden an vier Bäumen im Untersuchungsgebiet Baumhöhlen festgestellt. Außerdem sind an zwei Bäumen Nistkästen vorhanden.
- In den Hecken ist ein Vorkommen heckenbrütender Vogelarten nicht gänzlich auszuschließen.
- Fast alle Gebäude im Gebiet bieten potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel in Form von Nischen, Verstecken und Einfluglöchern.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei Baudenkmäler: Zum einen das ehem. Pfarrhaus in der Bgm.-Schlickerieder-Straße 12 (D-7-71-130-164) mit einem barockisierenden zweigeschossigen Satteldachbau mit Schweifgiebel, gebaut 1922. Zum anderen befindet sich im Ortszentrum die alte katholische Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian (D-7-71-130-119).

Im Bereich der Kirche mit Friedhof befindet sich ein Bodendenkmal mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden (D-7-7531-0259).

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs.1-2 BayDSchG.

3.6 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Bgm.-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg erschlossen. Bei der Bgm.-Schlickerieder-Straße (Kreisstraße AEC 25) handelt es sich um eine Kreisstraße, die über die Kreisstraße „Neue Bergstraße“ an die Bundesautobahn A8 übergeordnet verkehrlich angebunden ist.

Südlich des Planungsgebiets, am Kreisverkehr Neue Bergstraße/ Bgm.-Schlickerieder-Straße/ Frechholzhauser Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Derching, Abzweig Stätzling“. Von hier aus ist das Planungsgebiet über die Regionalbuslinien 202 und 2011 an den Friedberger Hauptbahnhof sowie an den Augsburger Hauptbahnhof angebunden. Die Busse fahren nur stündlich.

Begleitend zur Bgm.-Schlickerieder-Straße gibt es einen eigenständigen, sehr schmalen Fußweg mit erhöhtem Bordstein. Teilweise ist der Gehweg weniger als 50 cm

breit, sodass ein Begegnen von Fußgänger*innen nur unter Inanspruchnahme der Fahrbahn möglich ist.

Die öffentlich gewidmete Fläche des Sebastianweges stellt derzeit eine Sackstraße dar; sie hört im Bestand auf Höhe der Flurstücke Nr. 9 und Nr. 97 auf. Von hier aus gibt es weder eine Wendemöglichkeit noch eine offizielle Durchfahrt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 wird der Sebastianweg zwar in Form eines Schotterweges fortgeführt, allerdings auf Privatgrund. Durch Übergangsteine ist ein Gehweg getrennt von der Fahrbahn angedeutet.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 22 befinden sich heute temporäre Stellplatzanlagen.

Zwei historische Wege (Kirchweg, Fuchsenweg) verbinden das Oberdorf über die Hangleite mit dem Unterdorf. Insbesondere der derzeit sanierungsbedürftige Kirchweg ist ein viel genutztes, fußläufiges Verbindungselement.

3.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Friedberg trinkwasser- und abwassertechnisch ver- und entsorgt.

Eine Ausnahme bildet die Regenwasserentsorgung. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Einleitungsmengen in die bestehende Mischwasserkanalisation ist der Umgang mit der Niederschlagswasserentsorgung bei einer weiteren Verdichtung und zusätzlichen Bebauung sowie Versiegelung im weiteren Verfahren zu klären.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

3.8 Vorbelastungen

3.8.1 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen unklarer Herkunft liegen derzeit nicht vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten jedoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Der Aushub ist zwischenzulagern, zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.8.2 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Informationen zu Kampfmitteln vor.

3.8.3 Lärm

Die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße als Kreisstraße AEC 25 gewidmet.

Im Hinblick auf Verkehrs- bzw. Umgebungslärm hat die Stadt Friedberg angesichts ihrer Einwohnerzahl nicht an der Umgebungslärmkartierung 2017 in den Ballungsräumen in Bayern teilgenommen. Lärmrelevante Daten gibt es daher lediglich für die BAB 8 (gem. Bayern Atlas Online). Deren Pegel reicht weder tags noch nachts in den Planbereich hinein.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die aktuelle Bauleitplanung weder erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf Verkehrsimmissionen erstmalig auslöst bzw. in

ihrer Einwirkungsintensität auf angrenzende Wohn- und anderweitige Nutzflächen nachteilig verändert, noch schutzwürdige Nutzungen erstmalig oder stärker als bislang vorhandenem Verkehrslärm der Kreisstraße aussetzt. Tatsächlich führt die Planung partiell wohl sogar im Vergleich zum planungsrechtlichen Ist-Zustand des § 34 BauGB zu einer Distanzvergrößerung zwischen zulässig angrenzender baulicher Nutzung und Straßenbereich (Grünflächenvorgaben, Baugrenzenvorgaben), die Bebauungsstruktur (Höfestructur) wird durch den Bebauungsplan mehr oder weniger fortgeschrieben.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Erhalt und Weiterentwicklung der hergebrachten, identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Struktur des Altortes im Sinne der Abfolge von Bauwerken und Freiflächen
- Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestruktur, Gebäudeanordnung und Baugestaltung entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Sicherung des Fortbestandes sowie der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlich betriebener Hofstellen
- Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung bei Sicherstellung der Einfügung sowohl in Struktur als auch in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung
- Schaffung und Sicherung fußläufiger Wegeverbindungen
- Verkehrliche Entlastung und Lückenschluss durch die Anbindung des Sebastianweges an die Bgm.-Schlickerieder-Straße im Norden des Planungsgebiets

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Erhalt der charakteristischen dörflichen Grün- und Freiflächen insbesondere der bestehenden begrünter Vorgarten- und Hofbereiche
- Erhalt und Stärkung von ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen und Einzelbäumen
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets
- Bestmögliche Vermeidung sowie Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Schaffung von attraktiven Freiflächen für die Dorfgemeinschaft
- Berücksichtigung der baumschutzrechtlichen und waldrechtlichen Belange sowie des Umwelt- und Artenschutzes

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungsplankonzept

Für das Ortsbild Derchings ist vor allem die straßenbegleitende Bebauung in ihrer bestehenden Struktur mit den zum Straßenraum geöffneten Dreiseithöfen mit giebelständigen Gebäuden mit steilen, schlichten Satteldächern prägend. Diese Struktur wird durch den Wechsel aus teilweise unmittelbar an der Gehwegkante stehenden Gebäuden und dann wieder sich öffnenden Höfen und Vorgärten gestärkt.

Um diese Struktur zu sichern und gleichzeitig Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wurde das Planungsgebiet in zwei Zonen geteilt, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln. Diese beiden Zonen sind in der folgenden Abbildung farblich markiert.



Abbildung 1: Zonierung Kernortbereich (gelb) und rückwärtiger Bereich (weiß)

Das Konzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes sieht vor, dass die im Bestand vorhandene straßenraumprägende Gebäude- und Freiflächenstruktur, in ihrer Gestaltung und Ausrichtung gesichert werden soll. Aus diesem Grund werden hier bewusst restriktivere Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in den folgenden Kapiteln als „Kernortbereich“ bezeichnet.

Im Kernortbereich werden als Ausdruck der Grundzüge der Planung u.a. die giebel- und vereinzelt traufständigen Gebäude durch Baulinien ohne Überschreitungsmöglichkeit dieser, gekoppelt mit einer Mindest- und Maximal-Wandhöhe gesichert. Zudem wird die Gebäudestellung durch die Festlegung einer bestandsorientierten Firstrichtung und die Gestaltung der Gebäude (weiße Putzfassade) gesichert. Da der Kernortbereich charakteristisch für seine Hofstrukturen ist, stellt die Sicherung der Innenhöfe durch die Festsetzung durch Baugrenzen einen weiteren Grundzug der Planung dar. Des Weiteren sind im Kernortbereich nur Einzelhäuser und keine Doppelhäuser oder Hausgruppen städtebaulich gewünscht. Die einzelnen Festsetzungen werden in den Kapiteln 5.3 bis 5.7 im Detail erläutert.

Im Gegensatz dazu wird in den rückwärtigen Bereichen - das sind im Wesentlichen die Grundstücke entlang des Sebastianweges und die hinteren Grundstücksteile der einzelnen Hofstellen - eine hohe Flexibilität für die zukünftige Bebauung ermöglicht.

5.2 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Die Nutzung des heutigen Altorts von Derching ist wesentlich geprägt durch eine gemischte Nutzung aus landwirtschaftlich betriebenen Hofstellen und Wohnnutzungen. Zukünftige Nutzungen sollen sich in ihrer Art in dieses Gebiet einfügen. Dies kann ausreichend über die Beurteilung gem. § 34 BauGB gewährleistet

werden, so dass eine Regelung der Art der Nutzung nicht erforderlich ist. Deshalb wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und auf die Festsetzung einer Nutzungsart verzichtet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen über eine grundstücksbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen, Firsthöhen) definiert. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, die städtebaulichen Ziele der Sicherung der vorhandenen Baustruktur und der Schaffung eines homogenen Ortsbildes zu sichern und gleichzeitig Spielräume bei der individuellen Ausnutzung dieser Festsetzungen zu eröffnen.

Grundsätzlich wird für das Planungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Im Rahmen der Bauaktenrecherche und Luftbildauswertung konnten im Bestand bei Grundstücken, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden GRZ-Werte gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 0,11 und 0,36 ermittelt werden. Einschließlich der Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO liegen die Grundflächenzahlen im Bestand zwischen 0,26 und 0,63. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % (dies entspricht einer GRZ von 0,6) kann einerseits dem bestehenden Baurecht ausreichend Rechnung getragen werden und andererseits angemessene Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden.

Die Bestandserhebung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Bereich der aktiven Hofstellen, welche die Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzten Hauptbaukörper wie Scheunen, Maschinenhallen und Ställe umfasst, ergab für die landwirtschaftlich geprägten Grundstücke Grundflächenzahlen von 0,15 bis 0,56. Zuzüglich der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, liegen die Grundflächenzahlen zwischen 0,24 und 0,95. Insbesondere die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsgebiet erfordert einen hohen Anteil an befestigten Zufahrts- und Rangierflächen. Da im Altortbereich eine dichte Bebauung und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen städtebaulich gewünscht ist, wird für Grundstücke, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, ausnahmsweise eine maximale mögliche Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Eine zulässige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ ergibt sich aus der Regelung der BauNVO um 50 % bis zu einer max. GRZ von 0,8.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der kleinteiligen Gebäudestruktur im Ort eine maximale Grundfläche je Gebäude bei Neubauten festgesetzt. Da landwirtschaftlich genutzte Gebäude aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen oft eine größere Grundfläche aufweisen, sind Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, von der Regelung ausgenommen.

Entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße ist das Ortsbild mit wenigen Ausnahmen geprägt von zweigeschossigen Gebäuden zzgl. Dach. Die Wandhöhen liegen entsprechend gem. Bestandserhebung zwischen 3,0 m und 8,5 m, wobei die meisten Bestandsgebäude eine Wandhöhe zwischen 5,5 – 6,5 m aufweisen. Die Firsthöhen liegen im Bereich zwischen ca. 8,5 m und ca. 12,8 m. Allerdings ist eine Firsthöhe über 12 m der Einzelfall.

Um diese straßenraumprägende Kubatur der Gebäude zu sichern, wird im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße eine Mindestwandhöhe von 6,0 m und eine Maximalwandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Im Gegensatz dazu wird im rückwärtigen Bereich die Höhe der Gebäude durch eine maximale Wandhöhe begrenzt und ermöglicht somit eine größere Flexibilität.

Um zu vermeiden, dass bei großen Gebäudetiefen unter Ausnutzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der maximalen Dachneigung gebietsuntypische Gebäudehöhen erreicht werden, wird zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgelegt. Die Kirche ist von einer Regelung der First- und Wandhöhe ausgenommen.

In der Kombination mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,5 m wird somit die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit großzügigen Geschosshöhen und einem gut nutzbaren Dachgeschoss ermöglicht.

Die Wandhöhen werden in Metern über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der aufgehenden Wand dem oberen Bezugspunkt der Oberkante. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt der baulichen Anlage.

Die Firsthöhe wird an den Giebelseiten gemessen. Unterer Bezugspunkt ist auch hier der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes.

Einige Bestandsgebäude im Planungsbereich überschreiten die oben genannten Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Dabei handelt es sich jedoch um relativ geringe Überschreitungen. Aus diesem Grund können im Falle von Nutzungsänderungen oder des Umbaus von bestehenden Gebäuden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen zur Höhenentwicklung erteilt werden, sofern die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Damit sind z.B. Umbauten und Umnutzungen bestehender Gebäude weiterhin möglich, sofern daraus keine weitere Erhöhung der Wand- und Firsthöhe resultiert.

5.4 Bauweise

Hausgruppen im Sinne des § 22 BauNVO sind auf mehr als zwei unterschiedlichen Grundstücken aneinander gebaute Häuser. Die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern wird im Kernortbereich ausgeschlossen, da diese einschließlich der damit einhergehenden kleinteiligen Parzellierung nicht dem typischen Ortsbild und damit auch nicht den städtebaulichen Zielen der Planung entspricht. Diese werden jedoch im rückwärtigen Bereich zugelassen, um ein breites Spektrum an Wohnformen zu ermöglichen. Um die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird im Sinne einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Länge der Hausgruppen maximal 20 m betragen darf. So können nicht mehr als vier zusammenhängende Reihenhäuser errichtet werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien und Baubeschränkungen

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan sieht großzügige Bauräume vor, die sich soweit vorhanden an den bestehenden u-förmigen Hofstrukturen orientieren. Um die Lage der Hofbauten möglichst zu fassen, wurden sowohl die giebelständigen Gebäude durch „Bauraumschenkel“ gesichert als auch gleichzeitig die raumprägenden Innenhöfe von Überbauung freigehalten (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Hofstrukturen im Bestand

Um diese Gebäudestellung insbesondere zur Bgm.-Schlickerieder-Straße hin zu sichern, werden die dort bestehenden Gebäudekanten durch Baulinien gesichert.

Gleichzeitig soll das ruhige Fassadenbild entlang der Straße erhalten werden. Aus diesem dürfen die Baulinien und Baugrenzen, die zur Straße hin orientiert sind, insbesondere weder durch Balkone noch durch Erker überschritten werden. Da ein gestalterisches Element die Dachüberstände darstellen (vgl. Kapitel 5.7) können die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Kernortbereich nur ausnahmsweise durch Dachüberstände überschritten werden. Hierbei handelt es sich um eine Abweichung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB.

Um zum einen größtmögliche Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern bzw. zu schaffen, sind Tiefgaragen zulässig (vgl. Kapitel 5.9). Um zum anderen gleichzeitig ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen, dürfen Tiefgaragen (ohne Rampenbauwerk) ausnahmsweise auf dem gesamten jeweiligen Grundstück, d.h. auch außerhalb der festgesetzten Bauräume realisiert werden. Hierbei handelt es sich um eine Abweichung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, da im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden muss, dass die Belange der Grundstücksentwässerung und Grünordnung (v.a. Baubeschränkungen durch Anforderungen an die bewaldete Lechleite) eingehalten werden.

Da die Bauräume großzügig bemessen sind, sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb dieser zulässig. Um offene oberirdische Stellplätze und Unterbauungen durch Regenwasserzisternen auch in den Innenhöfen unterbringen zu können und Zufahrten und Zuwegungen zu ermöglichen, gilt für diese Anlagen eine entsprechende Ausnahme von der Regelung.

Baubeschränkungen

Die bebaubaren Grundstücksbereiche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 16, 17, 19, 19/1 werden aufgrund ihrer Nähe zum Hang der bewaldeten Lechleite beschränkt.

In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ist von der bewaldeten Hangkante der Lechleite ausgehend in einem Mindestabstand von 20 m eine nicht nur abstrakte, sondern eine konkrete Baumwurfgefahr anzunehmen.

Dort ist eine Bebauung forstfachlich bereichsweise grundsätzlich abzulehnen und bereichsweise eine Bebauung für Aufenthaltsnutzungen nur nach fachlicher Vorgabe zuzulassen.

Zunächst wird daher für die Grundstücke Fl. Nrn. 16, 17, 19, 19/1 ein Bereich festgesetzt, der direkt angrenzend an den Waldrand sowie an die geologische Hangkante von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist („Baumschutzzone“). Zum einen ist eine Distanz zur Hangkante aus geologischen Gründen erforderlich, denn in der Vergangenheit gab es bereits Hangrutsche an den angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 14 und 15. *Im Rahmen eines zu beauftragenden Gutachtens werden vertiefte Aussagen zur Hangstabilität und möglicherweise daraus abgeleiteten Maßnahmen erfolgen. Etwaig erforderliche Sicherheitsabstände werden im weiteren Verfahren genauer zu definieren sein.* Des Weiteren ist durch die unmittelbare Nähe zum Wald zum Schutz des Baumbestandes ein Mindestabstand zur bestehenden Kronentraufe von 1,50 m zu beachten, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Um den beiden Belangen Sicherung der Stabilität des Hanges sowie Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der Lechleite in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wird über die Festsetzung von Flächen, in denen bauliche Anlagen unzulässig sind, die Bebaubarkeit vollständig ausgeschlossen. Dies schließt auch Nebenanlagen, Wege, Zufahrten, Leitungsführungen und Tiefgaragen mit ein.

Hieran anschließend wird eine Baumwurfzone festgesetzt, als Fläche, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind („Gefahrenzone Baumwurf“). Im Bereich dieser Zone dürfen grundsätzlich keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden.

In den Bereichen der Grundstücke, in denen sich gem. Planzeichnung der festgesetzte Bauraum mit dieser Baumwurfzone überlagert, sind in Kombination mit der Möglichkeit der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB nur bauliche Anlagen zulässig, die im Rahmen der Baugenehmigung einen fachlichen Nachweis erbringen, dass eine statische Vorsorge gegenüber Baumschlag betrieben wird.

5.6 **Bauliche Gestaltung**

Fassadengestaltung

Charakteristisch für den Ort sind zudem die weißen Putzfassaden sowie die deutlich der Fassade untergeordneten Erker, Balkone und Wintergärten.

Um das historische Erscheinungsbild im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße zu sichern, werden daher ausschließlich weiße Putzfassaden zugelassen. Auch Vorbauten wie Erker, Balkone und Wintergärten dürfen im vorderen Bereich nicht über die Dachtraufen an der jeweiligen Außenwand des Gebäudes hervortreten.

Durch die Festsetzung zur einheitlich gestalteten, durchgehenden Gesamtfassade von aneinander gebauten Hauptgebäuden sowie deren einheitlicher Dachform, -deckung und -neigung, ist sichergestellt, dass zusammenhängende Baukörper eine bauliche Einheit bilden und in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden. Das bedeutet, dass die Baukörper die gleiche Trauf- und Firsthöhe sowie die gleiche Haustiefe mit gleicher Dachneigung haben und in einer Bauflucht liegen. So ist auch bei Doppelhäusern ein Versprung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Eine Abstimmung mit dem entsprechenden Nachbareigentümer ist hierbei erforderlich.

5.7 Dachgestaltung, technische Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Weiteres ortsbildprägendes Element sind die symmetrischen, steilen Satteldächer mit geringen Dachüberständen und rot-brauner Dacheindeckung (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 3: Bebauung entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße

Dachform

Für jegliche Baukörper sind deshalb ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Hiervon ausgenommen ist das ehem. Schulgebäude, welches im Bestand ein Walmdach hat. Um die bestehende Dachform auch langfristig zu sichern, wird hier ein Walmdach festgesetzt.

Dachneigung

Die Dachneigung der Wohngebäude variiert im Bestand zwischen 30° und 53°, wobei in der Regel die Dachneigung bei max. 45° liegt. Da der Gebietscharakter unter anderem auch durch die Diversität der Dachneigungen geprägt wird, sieht die Festsetzung eine Dachneigung zwischen 30° und 45° vor. Teilweise sind die Satteldächer landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzter Gebäude mit ca. 12-20° deutlich flach geneigter, so dass eine Neigung für Satteldächer landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzter Gebäude ausnahmsweise zwischen 20° und 30° zugelassen wird. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, da ein Abweichen nur für Gebäude mit der zuvor genannten Nutzung zugelassen werden soll.

Für Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude deutlich baulich verbunden sind, sind ausnahmsweise auch Flach- und Pultdächer zulässig. Dies ist städtebaulich verträglich, da durch die Ausprägung der Dächer auf den Hauptbaukörpern der Gebietscharakter weiter gewahrt bleibt.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachgauben

Die Satteldächer im ortsbildprägenden Bestand weisen nur sehr untergeordnete Dachgauben auf. Zudem gilt hier die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg. Da kein konkreter Regelungsbedarf besteht, werden Dachgauben nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern weiterhin über die Dachgaubensatzung.

Technische Dachaufbauten und Dacheinschnitte, z.B. für Dachterrassen, sind unzulässig, da sie sich in das dörflich geprägte Ortsbild nicht einfügen. Ausnahmsweise zulässig sind Kamine, Antennen und Solaranlagen. Da sich aufgeständerte Solaranlagen, z.B. auf Nebenanlagen, nicht in das Ortsbild einfügen würden, werden Solaranlagen nur auf Sattel- und Walmdächern ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen müssen diese dabei flächenbündig zur Dachhaut mit einem maximalen Aufbau von 20 cm installiert werden.

Dachüberstände

Die Dächer der Hauptgebäude im Bestand werden durch allseitige Dachüberstände betont. Diese betragen bei Wohngebäuden an der Traufseite bis zu 0,70 m, bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden – dann aber mit eigener, zusätzlicher Funktion - teilweise bis zu 3 m. Um auch den ortsbildtypischen Überstand am Giebel langfristig zu sichern, wird hier ein Dachüberstand von mind. 25 cm bis maximal 70 cm festgesetzt. Diese Ortsbildtypik soll durch die Festsetzung zu den Dachüberständen weiterhin gesichert werden.

Firstrichtung

Charakteristisch für das Ortsbild entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße ist die Giebelständigkeit der Gebäude. Dabei stehen die Gebäude nicht einheitlich senkrecht zur Straße, sondern springen vor und zurück. Zudem stehen die Gebäude in geringfügig unterschiedlichen Winkeln an der Straße. Die folgende Abbildung dient zur Verdeutlichung dieses ortsbildprägenden Merkmals:



Abbildung 4: Firstrichtung im Bestand

Die Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich stark an den im Bestand vorhandenen unterschiedlichen zur Straße ausgerichteten Gebäudestrukturen. Um im Rahmen der Baumsetzung Spielräume zu ermöglichen, ist eine Abweichung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von 15° von der festgesetzten Firstrichtung zulässig.

Um im rückwärtigen Bereich den Innenhof räumlich zu fassen, wird eine traufständige Bebauung festgesetzt.

Neben der Dachform ist ein Wesentliches gestalterisches Merkmal der Bebauung die ziegel- bzw. rotbraune Dacheindeckung. Um diese langfristig zu sichern, sollen auch zukünftig Sattel- und Walmdächer in dieser Farbe ausgeführt werden.

5.8 Gemeinbedarfsfläche

Um langfristig die zentrale Freifläche in der Ortsmitte als Treffpunkt für die Bewohner des Oberdorfes zu sichern, wird ein Dorfanger mit der Zweckbestimmung „nicht bebaute, teilbegrünte, öffentliche Fläche für Kommunikation und Zusammenreffen

im Ortsteil“ festgesetzt. Die Ausgestaltung der Freifläche wird über Festsetzungen der Grünordnung geregelt.

5.9 Abstandsflächen

Zur Sicherung der dichten Bebauung im Altort werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO mit 0,4 H, mind. 3 m, angeordnet. Die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg findet keine Anwendung.

5.10 Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, Zu- und Ausfahrten

Um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraums zu vermeiden, sind im Kernortbereich offene oberirdische Stellplätze erst ab einem Abstand von 5 m realisierbar. Hierbei sind die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen von Stellplätzen freizuhalten.

Um Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten und zur Minimierung des Freiflächenverbrauchs, sind Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet – außer in der sog. Baumschutzzone – zulässig.

Zur größtmöglichen Sicherung von Freiflächen und zur Minimierung von versiegelten Flächen sind Garagen, Carports und Tiefgaragenrampen nur innerhalb der Bauräume möglich. Aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragenzu- und ausfahrten in die Gebäude zu integrieren.

Des Weiteren wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze dadurch beschränkt, dass die notwendigen Kfz-Stellplätze im Gebäude (z.B. im Erdgeschoss) oder in Tiefgaragen untergebracht werden, sofern infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden insgesamt die Zahl von 7 Stellplätzen überschritten wird.

Die bereits auf dem Baugrundstück nachgewiesenen Stellplätze sind auf den aus Neubauvorhaben resultierenden Stellplatzbedarf anzurechnen. Dadurch soll großflächig versiegelten, oberirdischen Stellplatz- und Garagenlandschaften entgegengewirkt werden.

Da Besucherstellplätze grundsätzlich oberirdisch realisiert werden sollen, sind diese nicht in die Stellplatzanzahl mit einzubeziehen.

Diese recht einschneidende Festsetzung führt zwar ggf. zu erheblichen Zusatzkosten bei Bauvorhaben, allerdings wird dies wie folgt gerechtfertigt: Durch die Realisierung von Tiefgaragen ist zum einen eine kompakte Bebauung erreichbar, da Stellplätze so auch unterirdisch unter dem jeweiligen Gebäude untergebracht werden können. Gleichzeitig kann der Versiegelungsgrad reduziert bzw. die Freiflächen auf dem Grundstück von einer hohen Anzahl an oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden und stehen somit einer Begrünung zur Verfügung. Durch die Möglichkeit zur Pflanzung von Vegetationsstrukturen wird zur Reduzierung der Aufheizung von versiegelten Flächen beigetragen und ein Ausgleich für das lokale Kleinklima geschaffen. Zum anderen dienen Tiefgaragen mit einer erhöhten Bodensubstratschichtdecke und durchwurzelbarem Bodenaufbau der Rückhaltung von Niederschlagswasser und fördern die Verdunstungskühlung.

Die Kfz-Stellplätze, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, werden abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze an den vom Planung- und Umweltausschuss am 25.01.2018 beschlossenen Kriterien der Unbedenklichkeit bzw. des gemeindlichen Einvernehmens. Darin wird der Stellplatzschlüssel aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg spezifischer definiert und ist abhängig von der Wohnfläche pro

Wohneinheit. Dabei bemisst sich die Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Regelung begründet sich dadurch, dass die Ortsmitte von Derching durch den Strukturwandel eine starke Vermehrung von Wohneinheiten erfahren wird. Da in der Ortsmitte keine relevanten Versorgungsstrukturen bestehen, der Ort sehr verkehrsgünstig an der Autobahn A8 liegt und nur in geringem Umfang über ÖPNV-Anbindungen verfügt, wird ein erhöhter PKW-Besitz erwartet. Die entsprechenden Stellplätze gilt es, auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen, so dass es weder zu einer Beeinträchtigung des Straßenraums noch des Ortsbildes kommen darf. Diese Stellplatzregelung findet sich auch in Bebauungsplänen anderer dörflich geprägter Friedberger Stadtteile (z.B. Stätzing, Haberskirch und Wulfertshausen) wieder.

Der Stellplatzbedarf, der sich aus anderen Anlagen als Wohnungen ergibt, wird weiterhin über die Stellplatzsatzung ermittelt.

5.11 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Sie sind ausschließlich in Form von sockellosen, offenen Zäunen mit einer Höhe bis zu 1,30 m auszubilden. Auf eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ist dabei zu achten, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Des Weiteren sind Einfriedungen in Form von Hecken zulässig. Die Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich aus den Abstands- und Höhenvorgaben des BayAGBGB.

5.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich des Baugrundstückes sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sollen der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthaltsbereichen sowie der Erstellung ebener Pflanzflächen dienen, um auf den Grundstücken attraktive und nutzbare Aufenthaltsflächen in den privaten Freiflächen (z.B. barrierefreie Betretbarkeit einer Terrassenfläche) zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Auffüllungen und Abgrabungen jedoch nur maximal bis zum Höhenniveau der benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Der zusätzlichen Errichtung von über Geländeneiveau hinausragenden Garagen- oder Kellergeschossen sind jedoch Grenzen gesetzt. Somit ist sichergestellt, dass sich Neubauten höhenmäßig und gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügen.

5.13 Verkehrsflächen, Gehrechtsflächen

Die Bgm.-Schlickerieder-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Grundlage für die Dimensionierung der Straße ist die Straßenplanung des Ing. Büros Hyna und Weiß aus dem Jahr 2013 mit beidseitigem Gehweg. Unabhängig davon soll die Straßengestaltung aber noch einmal im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes thematisiert werden.

Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und um eine Fortführung des Sebastianweges im Norden an die Bgm.-Schlickerieder-Straße langfristig zu sichern wird auch der Sebastianweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen Ober- und Unterdorf wird der Kirchweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg“ festgesetzt.

Um eine fußläufige Querung des Planungsgebiets zu ermöglichen, werden Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße an 2 Stellen miteinander verbunden. Die Wegebeziehungen werden durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 5: Bestehende und geplante Wegeverbindungen

5.14 Bestandsschutz

Grundsätzlich genießen alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht oder nicht in vollem Umfang den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

In einigen Fällen liegen z. B. bestehende Gebäude nur teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. In diesen Fällen gilt Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz ausgenommen sind Nutzungsänderungen oder Umbauten bestehender Gebäude.

Gleiches gilt bei Gebäuden, die die zulässige Höhenentwicklung im Bestand überschreiten. Dabei handelt es sich jedoch um relativ geringe Überschreitungen. Aus diesem Grund können im Falle von Nutzungsänderungen oder des Umbaus von bestehenden Gebäuden Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenentwicklung erteilt werden, sofern die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Damit sind z.B. Umbauten und Umnutzungen bestehender Gebäude weiterhin möglich, sofern daraus keine weitere Erhöhung der Wand- und Firsthöhe resultiert.

5.15 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht vorrangig den Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen dörflichen Grünstrukturen vor. So sollen die ortsbildprägenden zentralen Freiflächen der öffentlichen Grünfläche am Dorfplatz als Dorfanger sowie der Gartenbereich des ehemaligen Pfarrhauses gesichert werden (vgl. Abbildung 6). Die großzügigen, begrünten Freiflächen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße, deren Wechsel mit giebelständigen Gebäuden und Hofstellen den Straßenraum und die Eigenart des Derchinger Oberdorfes prägt, sollen ebenfalls erhalten und gestärkt werden (vgl. Abbildung 7). Der dritte Baustein des Grünordnungskonzeptes ist das Bestehenbleiben und Betonen der begrünten Vorbereiche „Vorgarten“ (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 6: Öffentliche Grünfläche (= Dorfanger) und öffentlich wirksame Freifläche



Abbildung 7: Größere Freiflächen innerhalb der Hofstrukturen und entlang der Straße



Abbildung 8: Straßenraumprägende Vorbereiche

Allgemeines

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der nächsten Pflanzperiode durchzuführen.

Begrünung der Baugebiete

Ein Konzeptbaustein der Grünordnung sieht den Erhalt bzw. die Stärkung der hofartigen privaten Freiflächen und der begrüneten Vorbereiche zur Bgm.-Schlickerieder-Straße vor. Daher wurden die vorhandenen Strukturen aufgenommen und über eine als zu begrünen festgesetzte Fläche gesichert. Die als zu begrünen und bepflanzen zeichnerisch festgesetzten Flächen innerhalb der privaten Freiflächen sind max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenfläche herzustellen, um eine ausreichend intensiv nutzbare Fläche für die Bewohner*innen zu ermöglichen. Mindestens 20 % dieser Flächen sind jedoch aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) herzustellen. Dabei ist eine Kombination der flächenhaften Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die begrüneten Flächen und Vegetationsstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugänge, offene oberirdische Stellplätze sowie eine Unterbauung durch Regenwasserzisternen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die darüber hinaus vorhandenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder

Stellplätze erforderlich sind, vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, um eine ausreichende Begrünung und einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen sowie die gestalterische und die Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen zu erhalten bzw. zu erhöhen. Dies gilt auch für mögliche nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen. Darüber hinaus sind sie nicht als traditionelles gestalterisches Element in der bestehenden dörflichen Freiraumstruktur vorhanden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind die erforderlichen Zufahrten, Wege sowie offenen Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke) herzustellen. Von dieser Festsetzung sind die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ausgenommen, da für den Betrieb und die Nutzung dieser Flächen eine höhere erforderliche Versiegelung angenommen werden muss.

Baumpflanzungen

Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume sowie der außerhalb des Planungsgebiets liegende Waldbestand auf der Lechleite tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten.

Um eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der privaten Freiräume sowie des Dorfgangers zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Gebiet. Besonders prägende und vitale Bäume, wie z.B. im Bereich des Dorfgangers, im Gartenbereich des ehemaligen Pfarrhauses sowie am Sebastianweg, sollen erhalten werden (vgl. Abbildung 9). So leisten sie einen Beitrag als Lebensraum für Tiere, tragen damit zur Biodiversität bei und sind gleichzeitig aufgrund ihres Alters und ihrer Größe ein identitätsstiftendes Merkmal für den dörflichen Freiraum. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Ausnahmsweise können aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen vorgenommen werden, wenn an Ort und Stelle eine Ersatzpflanzung sichergestellt ist.



Abbildung 9: Ortsbildprägender Baumbestand

Im Bereich der privaten Freiflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. oder 3. Wuchsordnung) oder ein Obstbaum sowie zusätzlich fünf heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden. So kann eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden.

Durch die o.g. Neupflanzungen in privaten Freiflächen sowie den Erhalt der Bestandsbäume ist die Begrünung des Planungsgebiets weiterhin gesichert.

Dem Baumschutz des vorhandenen Baumbestands sowie des direkt im Westen an das Planungsgebiets angrenzenden Waldbestandes der Lechleite (vgl. Abbildung 10) wird im Rahmen des Bauvollzugs eine wichtige Rolle zukommen. Um diesen Vegetationsbestand nicht durch die Bauarbeiten zu gefährden, gilt, dass zum Schutz und Erhalt der Bäume der Wurzelbereich (Kronenbereich) plus 1,50 m ab Kronentraufe nicht verdichtet werden sollte. Außerdem ist ein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich zu vermeiden. Zu beachten sind deshalb die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“. Bei baulichen Eingriffen in den Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in Anlehnung an diese Richtlinien bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Bäume im Kronentraufbereich vorzusehen.



Abbildung 10: Bewaldeter Steilhang der Lechleite

Pflanzungen auf Tiefgaragen und in Belagsflächen

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gem. Festsetzung des Bebauungsplanes vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen. Im Bereich von ausschließlich versiegelten Flächen kann von den Vorgaben abgewichen werden, da hier kein so starker Aufbau erforderlich ist.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken, um trotz der Unterbringung von Stellplätzen einen Rückhalteraum für Regenwasser zu schaffen. Durch die Verdunstung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird ein positiver Beitrag zum Ausgleich des lokalen Kleinklima geleistet.

Öffentliche Grünfläche und Dorfanger

Die zentral gelegene Freifläche ist als Gemeinbedarfsfläche Dorfanger festgesetzt. Diese soll als begrünte Fläche für Kommunikation und Zusammentreffen fungieren, daher ist sie vorrangig als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb des Dorfangers ist jedoch eine Befestigung für Wege und Aufenthaltsflächen bis max. 250 m² zulässig, um einen attraktiven, frequentierten Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft zu schaffen.

Die Grundstücksfläche, die sich zwischen den Hausnummern 23 und 25 von der Bgm.-Schlickerieder-Straße bis zur Hangkante der Lechleite erstreckt, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung festgesetzt, um den traditionell genutzten „Fuchsenweg“ planungsrechtlich zu sichern. Dieser führt aus dem Oberdorf über die Lechleite bis in die Kleingartenanlage des Unterdorfes. Die

Fläche ist als Rasenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Eine Befestigung für einen Weg ist zulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nach oben abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittel zulässig, da Insekten nachts von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung und dauerhafter Gartenbeleuchtung angelockt werden. Nachtaktive Insekten nehmen helles weißes und Licht mit vielen Blauanteilen besonders stark wahr. Für gelb-orange sowie rote Lichtanteile sind sie nahezu unempfindlich. Neben der spektralen Lichtverteilung entscheidet u.a. insbesondere der Abstrahlwinkel der Leuchte über die Anlockung bzw. Schädigung von Tieren. So mindert der Einsatz von Lichtquellen (LED) mit warmen Lichtfarben in Kombination mit nach oben abgeschirmten Lampen den Insektenanflug.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser/Hochwasser

Für das Planungsgebiet liegen noch kein Bodengutachten bzw. eine geprüfte Aussage über die Sickerfähigkeit des Untergrunds vor. Nach Angaben der Stadtwerke Friedberg ist der bestehende Mischwasserkanal an seinen Auslastungsgrenzen angekommen, so dass der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen im Rahmen einer Nachverdichtung und Neubebauung geklärt werden muss. Wie in Kap. 3.3 bereits erwähnt, kommen im Planungsgebiet inhomogene Bodenverhältnisse vor. Die Eignung der Böden zur Versickerung ist grundsätzlich gegeben, kann aber nicht für alle Grundstücke gleichermaßen angenommen werden.

So muss nun aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Einleitungsmengen in die bestehende Mischwasserkanalisation innerhalb des Planungsgebietes das durch Neubebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser in den Baugrundstücken zurückgehalten und bestenfalls versickert werden.

Im Rahmen der Satzung zum Bebauungsplan ist daher eine Priorisierung der Versickerungsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist daher grundsätzlich oberflächlich und breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.
- Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Zisternen zugelassen werden. Aus den Zisternen darf nur eine vorgegebene Menge (Drosselabflussmenge) in die städt. Kanalisation eingeleitet werden. Der vorzuhaltende Rückhalteraum ist über den Drosselabfluss zu entleeren und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dauerhaft freizuhalten. Das Volumen des Rückhalteraaumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben.

Die Versickerung wird für die einzelnen Baugrundstücke im Zuge der Baugenehmigung mit den Stadtwerken geregelt. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Generell sind Gebäude wasserdicht zu errichten sowie gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Zu diesem Zweck wird empfohlen, auch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es gemäß Hinweisen zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Auch sind Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope

Ein Eingriff in die Biotopfläche Nr. 7531-0077-001, die im Bereich des Bebauungsplanumgriffs liegt, soll vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden. Bei einem Eingriff in die Biotopfläche ist die Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

Durch entsprechende Schutzmaßnahmen, die im Zuge der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffen wurden, wird sichergestellt, dass der Waldbestand der Lechleite baumschutzrechtlich gesichert wird. Die waldrechtlichen Auflagen der Berücksichtigung eines Baumwurfbereichs wurden in Kap. 5.5. ausreichend erläutert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass dem Schutzbelang des Waldes im Rahmen des Bebauungsplans in ausreichendem Maße nachgekommen worden ist.

5.16 Artenschutz

Aus den Einschätzungen der Relevanzprüfung zu potenziell betroffenen Arten sind folgende fünf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und zu mindern:

- **V1:** Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten
- **V2:** Überprüfung auf Fledermäuse unmittelbar vor der Entfernung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- **V3:** Installation fledermausfreundlicher Beleuchtung
- **V4:** Vermeiden von Vogelschlag
- **V5:** Kartierung von planungsrelevanten Arten bei konkreten Vorhaben

Es wird empfohlen, eine Umweltbaubegleitung zu vergeben, um die Umsetzung der formulierten Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für jedes Bauvorhaben gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme einzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.17 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Für Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten gem. § 13 a Abs. 2 Satz 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (> 20.000 m² – 70.000 m² GR, mit Vorprüfung gem. Anlage 2) ist daher eine Ausgleichsermittlung erforderlich.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, soweit auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grund wird das bestehende Baurecht gemäß dem im Kap. 3.2.4 ermittelten Umfang des Bestandsbaurecht im Planungsgebiet sowie dem sich daraus abzuleitenden Baurecht nach § 34 BauGB herangezogen und die über die Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplan hervorgehende Baurechtsmehrung als Berechnungsgrundlage für die Ausgleichsermittlung herangezogen.

Die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2003) bewertet und der Nachweis des erforderlichen Ausgleichsbedarfs im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan einfließen.

Die Stadt Friedberg verfügt über ein Ausgleichsflächenkonto, welches für den Nachweis des ermittelten Ausgleichsbedarfs herangezogen werden kann (Vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Ausgleichsflächenkataster der Stadt Friedberg

5.18 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit der Wohnbebauung zu gewährleisten, ist vorrangig eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Der zu erhaltende bzw. wiederherzustellende Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte im Rahmen der Bauausführung bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Über die Berücksichtigung einer von Bebauung vollständig freizuhaltenen Zone im Westen des Planungsgebiets im Übergang zum Waldbestand der Lechleite (= Hanglage) hinaus sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung vorgesehen.

Im Rahmen der Bauausführung ist ebenso auf eine ausreichende Dimensionierung von Regenrückhaltevolumen zu achten, sodass auch bei Starkregen ausreichend Volumen zur Verfügung steht.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb des bestehenden Gebiets wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt und so die Neuversiegelung von Außenbereichsflächen vermieden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Ermöglichen einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung
- Erhalt der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen
- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters

6.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen zum Teil Kompensation dieses Verlusts
- Erhöhung der Versiegelung; Verlust von natürlichen Bodenfunktionen
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Zufahrten, Wegen sowie offenen Stellplätzen in Form von z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke auf den Grundstücken für Wohnnutzung
- Grundwasser: *Baugrundgutachten liegt noch nicht vor*
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen

- Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet; Einfügen in das Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung, Bauräumen erfolgen
- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung von insekten- und bienenfreundlicher Bepflanzung
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern: Die Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich werden entsprechend gesichert
- Zum jetzigen Planstand können keine genauen Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen werden
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb; technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung; der Umgang mit der Entwässerung der Baugrundstücke wird im weiteren Verfahren geklärt.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

6.3 Verkehr und Erschließung

- Neuordnung von Straßenräumen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit
- Langfristige Sicherung einer Verbindung von Sebastianweg und Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Sicherung und Ergänzung von Fußwegeverbindungen zur Vernetzung mit der Umgebung