



STADT FRIEDBERG

III.) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

Fassung: 20.07.2022

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse und Geltungsbereich..	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.3	Grünordnerische Grundlagen	9
2.4	Artenschutz	15
2.5	Denkmalschutz	15
2.6	Verkehr und Erschließung.....	16
2.7	Ver- und Entsorgung	18
2.8	Vorbelastungen.....	18
3	Ziele des Bebauungsplanes.....	19
3.1	Städtebau/ Verkehr	19
3.2	Grünordnung / Freiraum	19
4	Planungskonzept.....	20
4.1	Bebauungsplankonzept	20
4.2	Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.....	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.4	Bauweise	24
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien und Baubeschränkungen ..	24
4.6	Bauliche Gestaltung	30
4.7	Dachgestaltung, technische Dachaufbauten, Dacheinschnitte	31
4.8	Gemeinbedarfsfläche	34
4.9	Abstandsflächen	34
4.10	Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, Zu- und Ausfahrten	34
4.11	Einfriedungen.....	35
4.12	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	35
4.13	Verkehrsflächen, Gehrechtsflächen.....	36
4.14	Bestandsschutz	46
4.15	Grünordnungskonzept.....	47
4.16	Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser/Hochwasser	54
4.17	Artenschutz	56
4.18	Naturschutzfachlicher Ausgleich	56
4.19	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	61
5	Auswirkungen der Planung.....	62
5.1	Städtebau	62
5.2	Grünordnung	62
5.3	Verkehr und Erschließung.....	63
6	Umweltbericht	63
6.1	Einleitung	63
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	72
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	98

6.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante	105
6.5	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange	107
6.6	Zusätzliche Angaben	108

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 sollen. Da sich das bestehende Baurecht entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße planungsrechtlich überwiegend 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 wird für den Ortsteil ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse aus dem IEK wurden in den Bebauungsplan soweit möglich integriert.

Der Bebauungsplan Nr. 13 wird abweichend von den anfänglichen Überlegungen im Regelverfahren aufgestellt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse und Geltungsbereich

Der Ortsteil Derching befindet sich ca. 10 km nördlich der Innenstadt Friedbergs.

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 bewaldeten 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 innerhalb des Grundstück Fl.Nr. 101 sowie die nördlich daran anschließenden Flächen um den Bereich der bestehenden geschotterten Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 wurden mit in den Umgriff aufgenommen, um 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 und deren möglicher baulicher Weiterentwicklung.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 wurden entgegen dem Aufstellungsbeschluss nicht weiter in den Geltungsbereich einbezogen, da durch die direkte Lage am westlichen Wald und den daraus resultierenden Schutzabständen gegenüber einem Baumwurfrisiko sowie im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur Hangkante über den Bebauungsplan keine sinnvolle Steuerung einer Bebauung erfolgen kann. Zudem stellen die Bestandsgebäude keine ortsbildrelevante Bebauung dar, so dass insgesamt hier die Zulässigkeit der Bebauung ausreichend nach den §§ 34 und 35 BauGB geregelt ist.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 22/5 + 22/4 (Dorfplatz), 22/5, 24 (Feuerwehr und ehem. Schule) befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg. Dies gilt auch für die Grundstücke 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 Grundstück Fl.Nr. 101 (innerhalb des Sebastianweges), das Grundstück Fl.Nr. 22/3 (Kirchweg), das Grundstück Fl.Nr. 32/7 (Fuchsenweg) sowie das Grundstück Fl.Nr. 217/47 TF.

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

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 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 Siedlungsfläche dargestellt. Nach Karte 1 liegt die der Ortsteil 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 sich ein Landschaftsschutzgebiet an der westlichen Grenze des Planungsgebietes 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 Bebauungsplan steht den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (in der Fassung vom Dezember 2017, mit der Änderung FNP/47 in Kraft getreten am 21.04.2021) stellt das Planungsgebiet fast vollständig 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 dargestellt. 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 Baubeschränkungszone. Beim Sebastianweg handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße, die aktuell noch in einer Sackgasse endet.

Im Westen des Altortes Derching gibt es die Darstellung von Flächen für Wald, die dem Erhalt und der Entwicklung des Waldrandes dienen. Diese Flächen werden 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 dargestellt. Die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft ist obsolet, die Flurstücke sind zur Gänze dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

Weder diese Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche noch die geplante Fortführung der Erschließungsstraße Sebastianweg steht dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB entgegen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist vorliegend nicht erforderlich.

Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt und ein Verstoß gegen §8 Abs. 2 BauGB ist unbeachtlich, wenn im Bebauungsplan keine quantitativ oder qualitativ relevante Verschiebung von Flächen mit voneinander abweichenden Nutzungsarten erfolgt. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Im vorliegenden Fall ist das Baugrundstück Fl.Nr. 3 mit einer Größe von ca. 1.500 m² deutlich der Größe des Planungsgebietes im Oberdorf mit ca. 63.000 m² untergeordnet.

Zudem ist beachtlich, dass 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.

2.2.3 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. 2.2.2 bereits aufgeführt.

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

2.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Aus diesem Grund erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke im Planungsgebiet bislang ausschließlich nach §34 BauGB und §35 BauGB.

Der Planungsumgriff stellt sich dabei weit überwiegend als planungsrechtliche Innenbereichslage dar. Lediglich die Bereiche östlich des Sebastianwegs nördlich der Hausnummer 14 und Teile der rückwärtigen Hofstellenbereich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 9, 96 sowie 96/3 sind derzeit nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als Außenbereichslagen zu qualifizieren.

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 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 Nebenanlagen Baugenehmigungen vorliegen.

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 diene 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.

2.2.5 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

2.2.6 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 dienten der Stadt vorübergehend als Leitlinie für die Bewertung von Bauanträgen im Altort Derchings. Anlass für den Beschluss vom 25.01.2018 waren ein Bauantrag zum Neubau von Wohnhäusern mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nrn. 22 und 22/2 im Jahr 2016 sowie ein Antrag auf Vorbescheid über die Bebauung mit Wohnhäusern der Hofstelle auf Fl.Nr. 25.

2.2.7 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.

2.2.8 Bestehende städtebauliche und landschaftsplanerischen Situation

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets setzt sich aus (teils ehemaligen) landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäuden, vereinzelt gewerblichen Nutzungen und weiteren 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 zur Straße 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 im Geltungsbereich werden über den Sebastianweg erschlossen: Hausnummer 3 und 7. Die Gebäude haben jeweils eine 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 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, gut einsehbaren 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 (Dorfplatz) ist von großen Laubbäumen (Kastanie und Linden) umstanden und durch eine 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 (Dorfplatz) befindet sich der Garten des ehemaligen Pfarrhauses, in dessen Mitte sich ein solitär stehender, ortsbildprägender Walnussbaum befindet. Darüber hinaus finden 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 sollen.

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.

2.3 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

Gem. vorliegender baugrundgutachterlicher Stellungnahme (Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke mbH, Stand 15.11.21) sind im Planungsgebiet unterhalb der Mutterbodendecke (Schichtdicke bis zu 0,15 m) bzw. unterhalb von örtlichen künstlichen Auffüllungen (Schichtdicke bis zu 0,2 m) zunächst oft geringkonsistente Decklehme (bis ca. 1,3 m Tiefe) zu erwarten. Unterhalb der Decklehme folgen die Tertiärböden (ab ca. 1,3 m Tiefe bis zur Erkundungstiefe bei ca. 8,0 unter Geländeoberkante) der Oberen Süßwassermolasse in Form von zunächst meist unterschiedlich kornabgestuften Tertiärsanden. In den oberen Abschnitten können die Tertiärböden zunächst noch stark verwittert und oftmals umgelagert, aufgelockert und dementsprechend entfestigt sein. Mit zunehmender Tiefe stehen die Tertiärschichten erfahrungsgemäß jedoch in hoher Lagerungsdichte und guter Tragfähigkeit in Wechsellagen aus Sanden, Kiesen, Schluffen, Tonen und Mergeln mit z.T. Sand-, Ton- und Mergelsteinausbildung an. Bei solchen wechselhaften Kornabstufungen sind in den tertiären Sandböden innerhalb des Planungsgebiets

grundsätzlich auch erhebliche Schwankungen bei der Wasserdurchlässigkeit und der Versickerungsfähigkeit zu erwarten (siehe Wasserhaushalt).

Die im Zuge der Baugrunderkundung aufgeschlossenen bindigen Decklehme mit ihrer meist nur weich-steifen Konsistenz sowie auch die unterlagernd aufgeschlossenen - und insbesondere im Bereich der Hangkante der Lechleite - oft nur locker gelagerten Sandböden sind nicht mit den zulässigen Bodenpressungen nach den Tabellenwerten der DIN 1054 belastbar, da solche gering tragfähigen Böden keinen Regelfall zur Gründung von Ingenieurbauwerken im Sinne dieser Norm darstellen (siehe Hangkante).

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

Hangkante der Lechleite

Im Rahmen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme wurden zur Beurteilung der Böschungsbruchsicherheit und Hangstandsicherheit im Bereich der Hangkante der Lechleite in Hinblick auf eine etwaige zukünftige weitere Bebauung Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis aus diesen Untersuchungen lässt sich ableiten, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen nahe der Hangkante (bzw. auch bereits durch das Aufbringen von zusätzlichen Lasten im Bereich der Hangkante) bei den oben beschriebenen, vorgefundenen wenig scherfesten Untergrundverhältnissen grundsätzlich eine Hangdestabilisierung (=Hangstandssicherheitsgefährdung) keinesfalls ausgeschlossen werden kann. Schlimmstenfalls könnten solche Maßnahmen auch zu entsprechenden Hangrutschungen führen.

Wasserhaushalt

Es sind keine oberirdischen Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Wie in der baugrundgutachterlichen Stellungnahme sowie unter „Boden, Versiegelung“ bereits dargestellt wurde, ist im Planungsgebiet je nach dem örtlichen Feinkornanteil, je nach der örtlichen Kornabstufung und je nach der örtlichen Feinschichtung des Untergrunds mit ausgesprochen wechselhaften Sickerverhältnissen zu rechnen. Das Grundwasser wurde bei den durchgeführten Feldarbeiten in Bohrungen und Schürfen bis zur jeweiligen Bohr- und Schurfendtiefe bei max. 8 m unter GOK nicht angetroffen - je nach Witterung kann auf wasserstauenden Schluff- oder Tonböden zumindest zeitweise jedoch Schichtwasser anstehen.

Grundsätzlich unterliegen die Grundwasserstände nicht unerheblichen jahreszeitlichen, klimabedingten, wie auch anthropogen verursachten Schwankungen, so dass künftig durchaus auch höhere oder niedrigere Grundwasserspiegel möglich sind. Nähere Angaben zu den Schwankungsbreiten und Höchstständen liegen derzeit jedoch nicht vor und müssten bei Bedarf - z.B. durch die Errichtung und Beobachtung von Grundwassermesspegeln - noch erhoben werden.

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 daher ohne entsprechende Vorkehrungen bzw. regelnde Ansätze kritisch gesehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden auf Grundlage der baugrundgutachterlichen Stellungnahme entsprechende Regelungen getroffen (siehe Kap. 4.16), 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 Planungsgebiets kann es in sommerlichen Hitzeperioden zu einer starken Aufheizung der Belagsflächen kommen, was zu einer thermischen Belastung führen kann. Der vorhandene Vegetationsbestand sowohl großflächig der Waldbestand entlang der Lechleite als auch kleinräumig innerhalb der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Freifläche (Dorfplatz) 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 (Dorfplatz) und gegenüber auf Flurstück Nr. 3. Auf der heutigen Wiesenfläche, welche einst der Nutzgarten des ehemaligen Pfarrhauses im Norden war, steht unter anderem ein großer Walnussbaum mit einem Stammumfang (STU) von ca. 190 cm, der auf Grund seines Habitus sowie seiner Vitalität als ortsbildprägend einzustufen ist. Auf der öffentlichen Grünfläche befinden sich mehrere Sträucher und große Laubbäume. Zwei markante, vitale 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 waldrechtlich eine Waldfläche an, welche in Teilbereichen in das südwestliche Planungsgebiet hineinragt. 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. Dieser Wald an der Lechleite wird dabei als Schutzwald gem. Waldfunktionsplan und teilweise auch als Bodenschutzwald Art. 10 gem. BayWaldG klassifiziert, um Hangrutschungen entgegenzuwirken.

Der Waldbestand gerade in den steilen Hängen der Lechleite ist für die Stabilität des Hanges wichtig. Eine etwaige Schädigung der Bäume durch Bautätigkeit im Bereich des Wurzelraums könnte deren Standfestigkeit dauerhaft beeinträchtigen. Gerade

unter dem Gesichtspunkt, dass die Bäume im Westen von Gebäuden stehen und die Hauptwindrichtung aus Westen kommt, ist hier durch entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan ein Schutz der Bäume und somit auch der Gebäude sicherzustellen. Da es die Siedlung im Oberdorf von Derching aber in ihrer Ausprägung schon sehr lange gibt und durch die fachlichen Abstandsvorgaben zum Waldrand (Baumwurfbereich zum Waldrand) kein absolutes 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 (siehe Kap. 4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien und Baubeschränkungen).

Die Waldgrenze wurde nach Begehung durch das AELF im Winter 2021 auf Grundlage des Vorhandenseins einer waldtypischen Vegetation für die Grundstücke Fl.Nr. 16, 17, 19, 21, 22/2 und 22 festgelegt (Vgl. Linie „Waldgrenze“ Abbildung 1). Als Planungsgrundlagen für die Begehung wurden dem AELF dabei die Katastergrundlagen inkl. Vermessung der Baumkronen (Vgl. Linie „Aufmaß Baumkrone“ Abbildung 1). Fachlich ist davon auszugehen, dass sich der Wurzelraum eines Baumes in etwa mit der oberirdischen Ausprägung der Baumkrone deckt) und Baumstandorte entlang der Hangkante sowie der eingemessene Verlauf der Hangkante zur Verfügung gestellt. Bei der fachlichen Einschätzung wurde das Vorhandensein von Bodenvegetation und eines entsprechenden Waldinnenklimas berücksichtigt. Insofern liegt die Waldgrenze innerhalb des Planungsgebiets oftmals dort, wo z.B. Gebäude oder Mauern direkt angrenzen oder Einzelbäume und Sträucher erkennbar nicht mehr Teil eines Waldgefüges sind. Ein entsprechender naturnaher Waldsaum ist in diesem Bereich daher nicht vorhanden.



Abbildung 1 Verlauf der Kronentraufe, Waldgrenze und Hangkante

Nationale Schutzgebiete und Biotop

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“ (vgl. Abbildung 2).

Das Biotop setzt sich als Hauptbiotoptyp aus mesophilem Laubwald mit weiteren Biotoptypen sonstiger Feuchtwald und mesophilen Gebüsch zusammen (Bayernatlas, Erhebungsdatum 12.06.1988). Nach fachlicher Einschätzung wird angenommen, dass die die bebauten innerörtlichen Bereiche überlagernde Biotopkartierung überholt ist. Ein über das bisherige Maß erforderlicher baulicher Eingriff in das kartierte Biotop bei Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

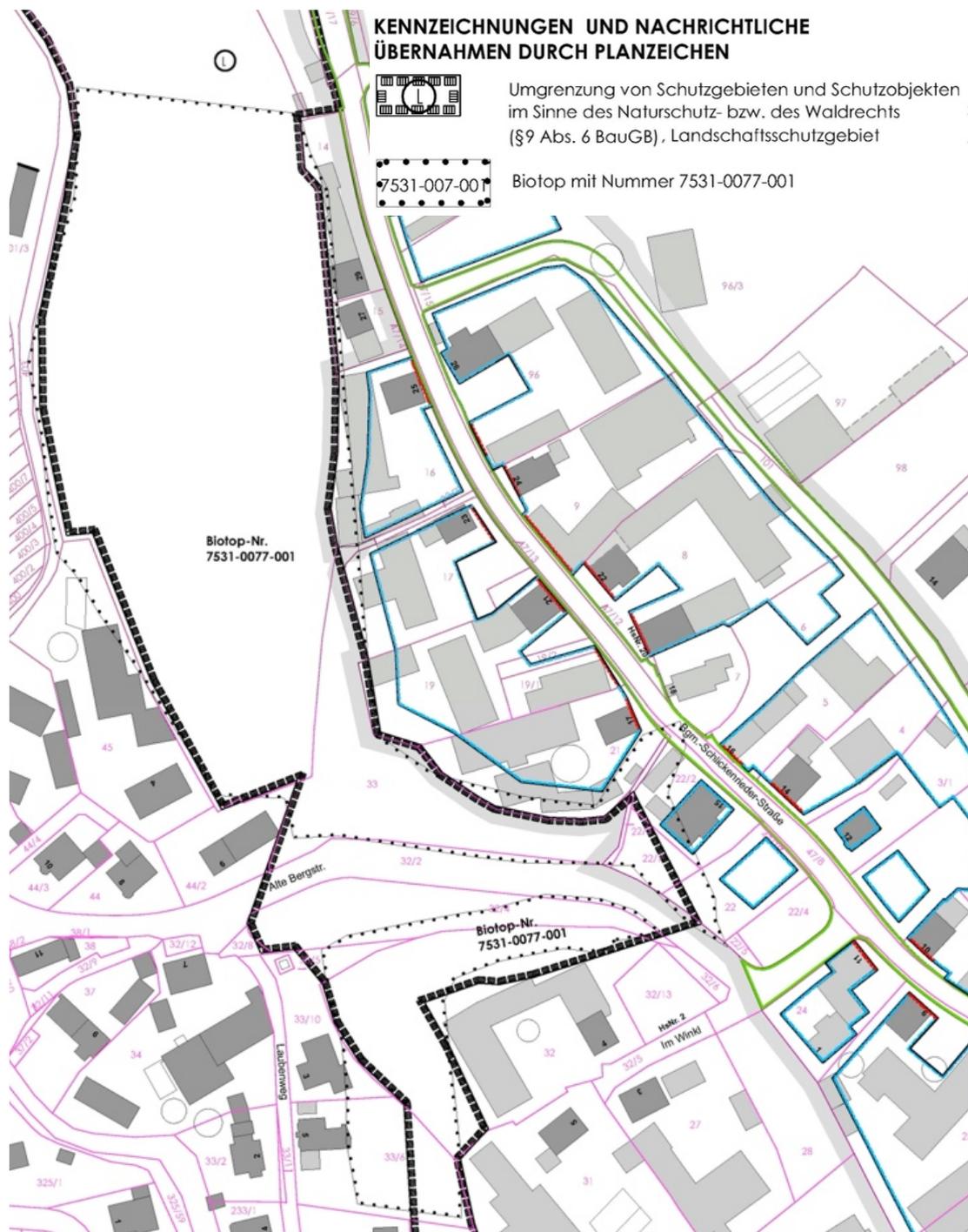


Abbildung 2: Lage des Biotops und Landschaftsschutzgebietes (DRAGOMIR Stadtplanung GmbH)

Erholung

Die öffentliche Grünfläche des Dorfplatzes, die zentral an der Einmündung 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.

2.4 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 26.01.2022) 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 potenzielle 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 potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel in Form von Nischen, Verstecken und Einfluglöchern.

2.5 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).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Städtebauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit den Denkmalpflegebehörden abzustimmen.

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

Darüber hinaus weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass auch in den weiteren Teilen des Planungsgebiets Bodendenkmäler zu vermuten sind. Der Ort Derching geht der schriftlichen Überlieferung zufolge mindestens bis in das Hochmittelalter zurück. Die Namensendung -ing macht sogar eine Entstehung im frühen Mittelalter wahrscheinlich. Deshalb sind im gesamten Planungsgebiet Reste mittelalterlicher Besiedlung zu vermuten.

Das Bauwerk Pfarrkirche St. Fabian und Sebastian könnte am weitest empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, reagieren. Deshalb sind Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, auszuschließen. Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen. Daher wird empfohlen, vor Verwirklichung des Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren in der Pfarrkirche St. Fabian und Sebastian durchzuführen.

Nach Beendigung des Bauvorhabens ist ein zweites Beweissicherungsverfahren als Schlusskontrolle vorzunehmen.

Zudem wird darauf hinweisen, dass gegebenenfalls während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Fabian und Sebastian durchzuführen sind. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Kirchen zu vermeiden.

2.6 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Bgm.-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg erschlossen. Bei der Bgm.-Schlickerieder-Straße (Kreisstraße AIC 25) handelt es sich um eine Kreisstraße, die über die „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 Stätzing“. Von hier aus ist das Planungsgebiet über die Regionalbuslinien 202 und 201 an den Friedberger Hauptbahnhof sowie an den Augsburger Hauptbahnhof angebunden. Die Busse fahren tagsüber stündlich.

Begleitend zur Bgm.-Schlickerieder-Straße gibt es teilweise einen zweiseitigen, teilweise aber auch nur einseitigen Fußweg mit erhöhtem Bordstein. Teilweise ist der Gehweg viel zu schmal und weniger als 50 cm breit, sodass ein Begegnen von Fußgänger*innen nur unter Inanspruchnahme der Fahrbahn möglich ist.

Der Sebastianweg umfasst das Flurstück Fl. Nr. 101. Die öffentlich gewidmete Fläche des Sebastianweges stellt derzeit eine Sackstraße dar; sie hört im Bestand auf Höhe der Grundstücke Fl.Nrn. 9 und 97 auf. Im Bestand ist die Straße nur bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 100 und 3/1 asphaltiert. Durch Übergangsteine ist im asphaltierten Straßenraum ein Gehweg getrennt von der Fahrbahn angedeutet.

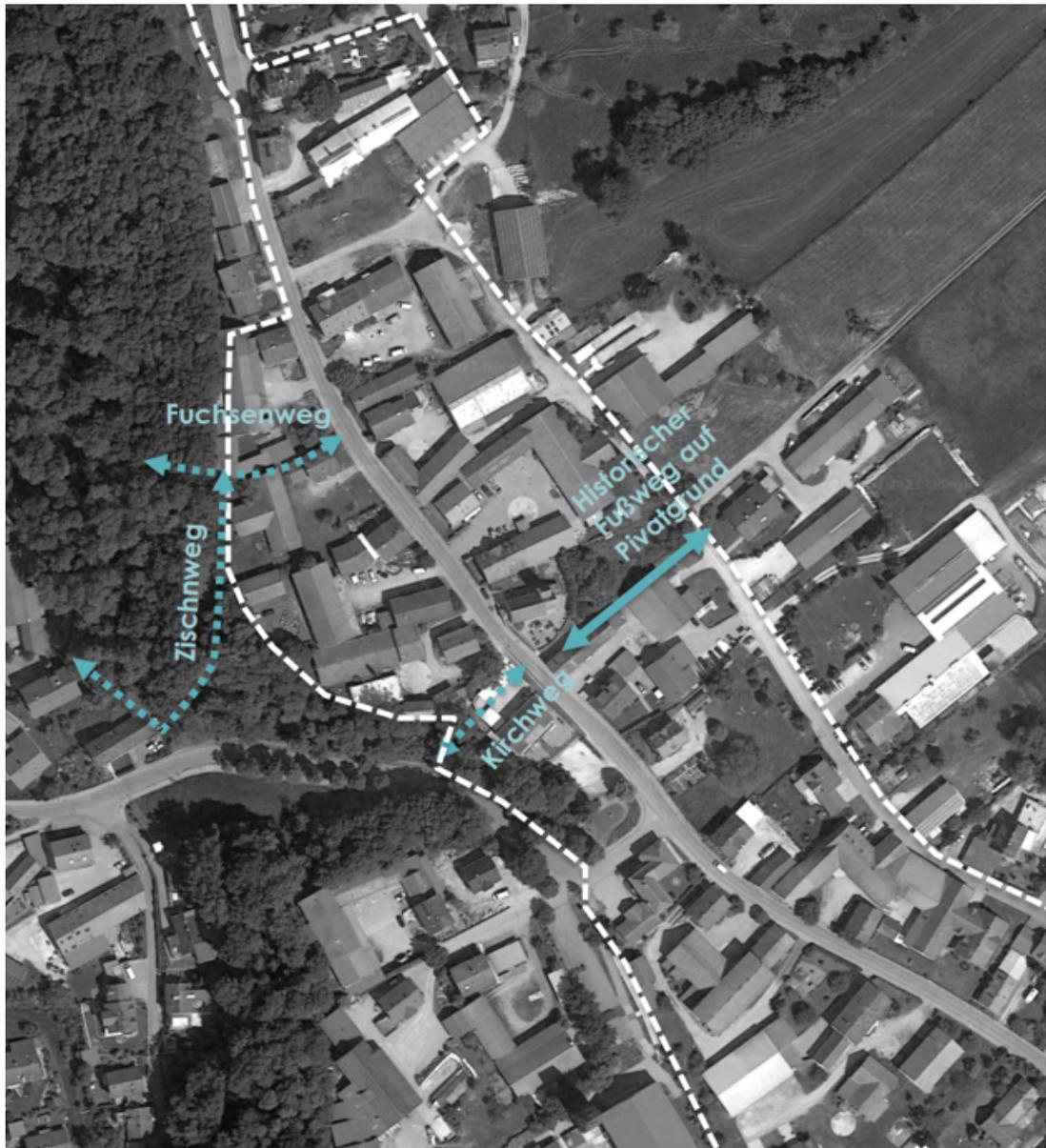
Im weiteren Verlauf ist der Sebastianweg nicht ausgebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 läuft der Weg über Privatgrund als Schotterweg in Richtung Norden zum Forstweg und in Richtung Westen zur Bgm.-Schlickerieder-Straße weiter; in diesem Bereich gibt es keine Sicherung des Weges für die Öffentlichkeit. Gleichzeitig gibt es weder eine Wendemöglichkeit noch eine offizielle Durchfahrt.

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. Der Fuchsenweg verläuft auf dem Grundstück Fl. Nr. 32/7 in Richtung Lechleite und geht außerhalb des Geltungsbereichs in den Zischnweg über.

Insbesondere der aktuell wiederherstellungsbedürftige Kirchweg ist ein viel genutztes, fußläufiges Verbindungselement. Darüber hinaus gibt es zwischen der Kirche St. Sebastian und dem Grundstück Fl.Nr. 5 einen historisch entstandenen Fußweg auf Privatgrund, über den früher das Vieh getrieben wurde und der noch heute aus Gewohnheit von den Derchingern genutzt wird.

Die Fußwege sind in den folgenden Abbildungen dargestellt:



Kirchweg



Kirchweg



Fuchsenweg

Abbildung 3: Bestehende Wegeverbindungen (DRAGOMIR Stadtplanung GmbH)

2.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gegeben. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen. Beispielweise verläuft eine 20-kV-Kabelleitung innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bgm.-Schlickerieder-Straße.

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

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 Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens zu klären (siehe Kap. 4.16).

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

2.8 Vorbelastungen

2.8.1 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

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

2.8.2 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln vor.

2.8.3 Lärm

Die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße ist als Kreisstraße AIC 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 (Höfstruktur) wird durch den Bebauungsplan mehr oder weniger fortgeschrieben.

Innerhalb des Kernortbereichs muss für Wohnbauvorhaben bereits derzeit im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Ortsdurchfahrt der AIC 25 durch den Bauherrn ein Nachweis für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

- vorgelegt werden. Dabei sind aktuelle Verkehrszahlen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) der Bayerischen Straßenbauverwaltung oder der Stadt Friedberg zu verwenden.

Für das Jahr 2015 lag laut BAYSIS die Verkehrsbelastung bei täglich 1.300 Kfz, mit einem Schwerlastanteil von 4,3 %. Eine Zählung der Stadt Friedberg im Juni 2021 ergab eine durchschnittliche Belastung mit 1900 Kfz/Tag bei einem Schwerlastanteil von 8,3%.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsgebiets noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen befinden. Erwerber und Besitzer von Grundstücken im Planungsgebiet haben mit Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Eine zeitweise Lärmbeeinträchtigung durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens, ist hinzunehmen. Zudem sind weitere Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu erwarten.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau/ Verkehr

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 die Struktur als auch in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung
- Gewährleistung einer langfristigen Ortsentwicklung durch den Ausbau und die Verlängerung des Sebastianweges in Richtung Norden
- Schaffung und Sicherung fußläufiger Wegeverbindungen
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch die Anbindung des Sebastianweges an die Bgm.-Schlickerieder-Straße im Norden des Planungsgebiets

3.2 Grünordnung / Freiraum

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 aus ortsgestalterischen Gründen und zur Unterstützung des lokalen Kleinklimas
- Bestmögliche Vermeidung sowie Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Schaffung von attraktiven Freiflächen für die Dorfgemeinschaft
- Berücksichtigung der baumschutzrechtlichen und waldrechtlichen Belange sowie des Umwelt- und Artenschutzes

4 Planungskonzept

4.1 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 4: Zonierung Kernortbereich (gelb) und rückwärtiger Bereich (weiß)

Das Konzept des Bebauungsplans 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 folgende, gegenüber dem restlichen Umgriff restriktivere Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Baulinien und bestandsorientierten Firstrichtungen zur Sicherung der giebel- und vereinzelt traufständigen Gebäudestellungen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Festsetzung von zum Teil zur Straße zurückspringenden Baugrenzen zur Sicherung der vorhandenen, ortsbildprägenden Hofstruktur
- Ausschluss von Vorbauten wie Erker, Balkone und Wintergärten entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße zur Wahrung des ruhigen und traditionell hergebrachten Fassadenbildes
- Festsetzung einer Mindest- und Maximal-Wandhöhe in Koppelung mit definierten Höhenbezugspunkten begleitend zur Bgm.-Schlickerieder-Straße zur Sicherung der ortsbildprägenden Höhenentwicklung entlang der Hauptstraße
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung (weiße Putzfassade) und Regelung von Dachüberständen zur Sicherung der charakteristischen Gebäudegestaltung
- Ausschluss von Doppelhäusern und Hausgruppen, um sicherzustellen, dass auch zukünftig nur Einzelhäuser das Ortsbild entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße bestimmen

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 höhere Flexibilität für die zukünftige Bebauung ermöglicht. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung mit einer maximalen Wandhöhe gekennzeichnet. Hier werden beispielsweise keine Festsetzung von Mindestwandhöhen getroffen, um auch eingeschossige Bebauungen zu ermöglichen. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind ebenfalls zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich wird zudem durch großzügige Baugrenzen definiert, auch um die teils bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht einzuschränken. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung gibt es keine Einschränkungen zu Vorbauten, Dachüberständen und Fassadengestaltung.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan gemeinsame Festsetzungen für den Kernortbereich und den rückwärtigen Bereichen geregelt. Dies umfasst einheitliche Regelungen u.a.

- zum Maß der baulichen Nutzung;
- zur Dachgestaltung;
- der Abstandsflächen;
- zur Grünordnung.

4.2 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 sowie vereinzelt gewerblich genutzten Bereichen. Zukünftige Nutzungen sollen sich in ihrer Art in dieses Gebiet einfügen. Dies kann ausreichend über die Beurteilung gem. § 34 BauGB und § 35 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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen über eine grundstücksbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie über 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 können andererseits angemessene Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden. Bei der Ermittlung der in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wurden auch Schotterwege und Zufahrtbereiche mit Rasengittersteinen angerechnet. In diesem Zusammenhang wird auf das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021 zum Klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung verwiesen.

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 müssen, sind Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, zum Schutz der bestehenden und ausgeübten Betriebe von der Regelung ausgenommen.

Höhenentwicklung

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 nur 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, da sie sich sowohl durch ihre Funktion und damit verbunden auch in Ihrer Bauweise als Sonderbau darstellt.

In der Kombination mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,5 m und Firsthöhen bis 12 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 untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen mit einem Flachdach bildet die Attika den oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe wird an den Giebelseiten gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes.

Das Oberdorf weist ein bewegtes Gelände mit Geländehöhenunterschieden von bis zu 3 m zwischen der Bgm.-Schlickerieder-Straße und den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf. Aus diesem Grund wird der untere Bezugspunkt für den Kernortbereich und den rückwärtigen Bereich differenziert geregelt. Im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße ist der untere Bezugspunkt jeweils der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt im Straßenraum der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Somit kann sichergestellt werden, dass zum Straßenraum die städtebaulich prägnante Höhenentwicklung beibehalten wird. Im rückwärtigen Bereich, der in der Planzeichnung mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m definiert wird, beziehen sich die Wand- und Firsthöhen auf die natürliche Geländeoberfläche. Das bedeutet, dass im Zuge der Bauantragserstellung eine Vermessung durchgeführt werden muss, um die konkrete Höhe des natürlichen Geländes zu ermitteln und darauf aufbauend planen zu können.

Einige Bestandsgebäude im Planungsbereich überschreiten die oben genannten Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Dabei handelt es sich jedoch um relativ geringe Überschreitungen. Um auch für diese Gebäude eine Nutzungsänderung im Bestand zu ermöglichen ohne dabei die Höhenentwicklung relevant zu erhöhen sind Abweichungen von den festgesetzten Höhenentwicklungen zulässig. Gleiches gilt auch für einer energetische Sanierung von Bestandsgebäuden oder für einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäude.

Durch die festgesetzte „Knödellinie“, welche die unterschiedlichen Höhenentwicklungen voneinander trennt, wird zugleich auch der Kernortbereich

entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße vom rückwärtigen Grundstücksbereich abgegrenzt. Dies dient insbesondere dazu, die bestehenden Wohngebäude entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße in ihrer Höhenentwicklung zu sichern und gleichzeitig auch bei neuerrichteten Wohngebäuden dieses städtebaulich vorherrschende Bild der Gebäude mit 2 Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses beizubehalten. Des Weiteren wurden bei der Abgrenzung zukünftige Umstrukturierungspotenziale betrachtet. Dabei wurde geprüft, ob innerhalb der Abgrenzung in Koppelung mit den festgesetzten Bauräumen zeitgemäße Bebauungen gewährleistet werden können. Hilfsweise wurde in diesem Zusammenhang von einem Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m² bzw. einem Beispielgebäude mit den Maßen 12 m (Tiefe) x 20,8 m (Länge) ausgegangen. Zudem wurde, sofern im Bestand nicht bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist, eine Einhaltung von Abstandsflächentiefen von 0,4 H berücksichtigt.

Die Wandhöhen von Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports und eingehausten Tiefgaragenabfahrten werden auf 3 m beschränkt, um sicherzustellen, dass sich diese dem Hauptgebäude in ihrer städtebaulichen Wirkung deutlich unterordnen.

4.4 Bauweise

Hausgruppen im Sinne des § 22 BauNVO sind auf mehr als zwei unterschiedlichen Grundstücken aneinander gebaute Häuser (klassisch: „Reihenhäuser“). Die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern wird im Kernortbereich ausgeschlossen, da diese Bauweise einschließlich der damit einhergehenden kleinteiligen Parzellierung nicht dem typischen Ortsbild und damit auch nicht den städtebaulichen Zielen der Planung entspricht.

Doppelhäuser und Hausgruppen 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 drei, bei sehr schmalen Bautypen bis zu vier zusammenhängenden Reihenhäusern errichtet werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien und Baubeschränkungen

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan sieht großzügige Bauräume vor, die sich soweit vorhanden entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße an den bestehenden u-förmigen Hofstrukturen orientieren. Um die Lage der Hofbauten möglichst zu fassen, wurden sowohl zur Straße giebelständigen Gebäude durch „Bauraumschenkel“ gesichert als auch gleichzeitig die raumprägenden Innenhöfe von Überbauung freigehalten (vgl. Abbildung 5, Abbildung 6).



Abbildung 5: Hofstrukturen im Bestand



Abbildung 6: Höfe im Bestand

Um diese Gebäudesituierung 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 Grund 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, können die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Kernortbereich durch Dachüberstände überschritten werden.

Im Gegensatz zum streng reglementierten Bauraum im Kernortbereich sind im rückwärtigen Bereich entlang des Sebastianweges und der Fl. Nrn. 24, 25, 220 und 218 größtmögliche Bauräume definiert.

Um zum einen größtmögliche begrünbare Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern bzw. zu schaffen, sind Tiefgaragen zulässig. 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 Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, da im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden muss, dass die Belange der Grundstücksentwässerung, der Grünordnung und des Naturschutzes (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 sowie Garagen, Carports und Tiefgaragenrampen nur innerhalb der Bauräume zulässig. Um offene oberirdische Stellplätze und Unterbauungen durch Regenwasserzisternen sowie Tiefgaragen auch in den Innenhöfen unterbringen zu können und Zufahrten und Zuwegungen zu ermöglichen, gilt für diese Anlagen eine entsprechende Ausnahme von der Regelung.

Die Ausweisung der Bauräume wird im nördlichen Bereich des Planungsgebiets lokal von der geplanten Fortführung des Sebastianweges (ausführlichere Erläuterungen siehe Kapitel 4.13) beeinflusst.

Der zukünftige Verlauf der Straßenverkehrsfläche hat dort einen Eingriff in das Privatgrundstück des Eigentümers Fl. Nr. 96/3 zur Folge. Um auf die hieraus resultierenden Einschränkungen zu reagieren wurden die Baugrenzen dort näher an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Zur Straßenverkehrsfläche des Sebastianweges halten die Baugrenzen einen Abstand von ca. 1,50 m ein, um aus ortsgestalterischen Gründen hier einen minimalen Vorgarten zu sichern. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen von 0,4 H ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 in dem Grundstücksteil, der im Kernortbereich liegt, dadurch parallel zum Sebastianweg ein Gebäude mit einer Tiefe von ca. 10 m möglich.

Daneben wird hier die Situierung der Baugrenzen auch durch Belange der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich Sebastianweg/ Bgm.-Schlickerieder-Straße bestimmt. Im Bestand weist die Bgm.-Schlickerieder-Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf. Um ausreichende Sichtverhältnisse gewährleisten zu können, wurde das notwendige Sichtfeld gem. RAS 06 ermittelt und die Baugrenzen im Mündungsbereich wurden unter Berücksichtigung einer entsprechenden Freihaltung dieses Sichtbereichs festgesetzt (vgl. Abbildung 7).

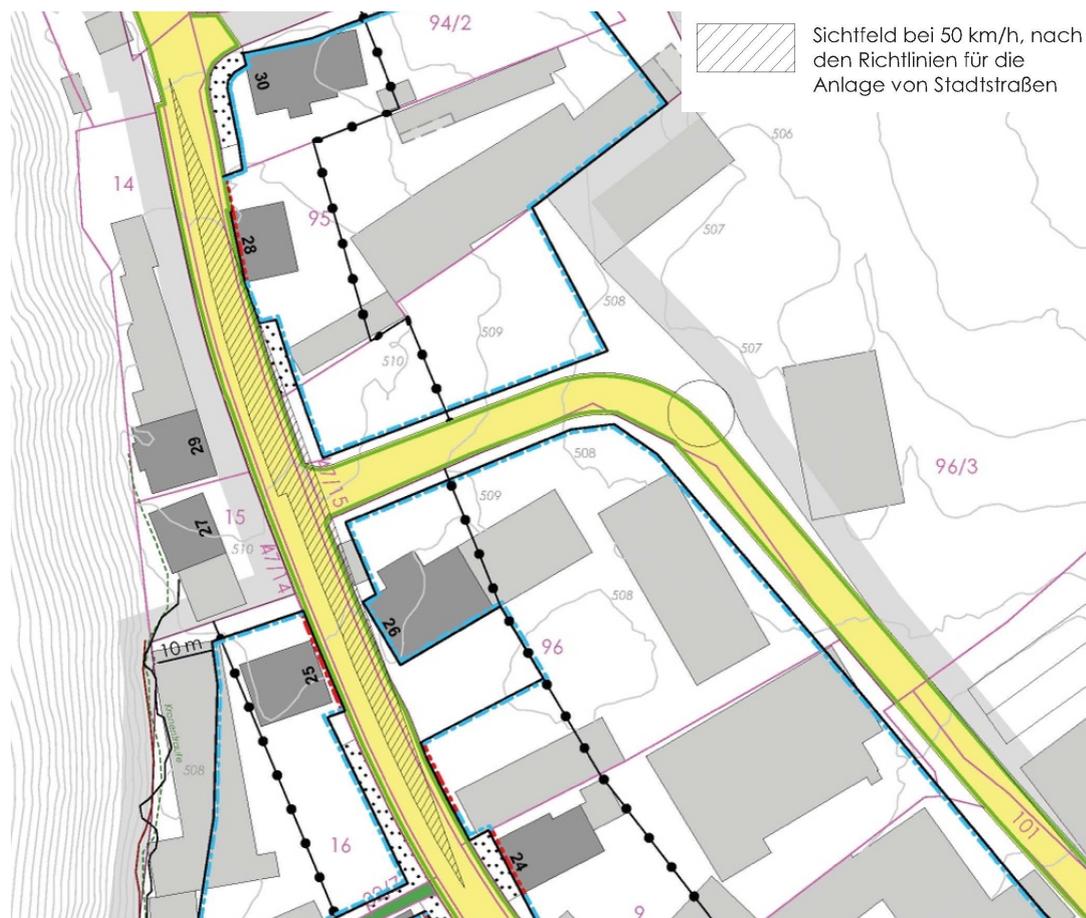


Abbildung 7: Sichtdreieck im Bereich der Einmündung Sebastianweg/ Bgm.-Schlickerieder-Straße

Der Verlauf der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 6 nimmt Rücksicht auf das Grundstück Fl.Nr. 7 mit der dort befindlichen, denkmalgeschützten Kirche St. Sebastian. Zur Sicherung der Denkmaleigenschaft der Kirche und deren Bedeutung im Ortsbild wird der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 6 mit einem deutlichen Abstand festgesetzt. Hierbei überwiegt der öffentliche Belang des Denkmalschutzes den privaten Belang einer maximierten Bebauung auf diesem Grundstück.

Zum Schutz der bewaldeten Hangkante der Lechleite sind die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 16, 17, 19 und 21 in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch diesen festgesetzten Abstand ist einerseits gewährleistet, dass zum einen grundsätzlich keine baulichen Eingriffe in den Wurzelraum erfolgen und andererseits die Entwicklung eines Waldsaums ermöglicht wird. Ein Waldrand oder -saum bietet als Übergangsbereich zwischen Wald und angrenzenden Flächen in seinen unterschiedlichen Schichten einen besonderen Lebensraum, der vielen Tierarten Schutz und Nahrungshabitat ermöglicht. In einem Bereich zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 19 und 21 rückt die Baugrenze um weitere rd. 2 m von der Grundstücksgrenze ab, da auf die Kronentraufe des dort vorhandenen Baumbestandes reagiert wird.

Baubeschränkungen

Die bebaubaren Grundstücksbereiche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 16, 17, 19, 19/1, 21, 22/2 und 22 werden aufgrund ihrer Nähe zum Hang der bewaldeten Lechleite beschränkt.

Der Verlauf des Waldrands ist faktisch veränderlich, das kann aber über die statische Planzeichnung nicht abgebildet werden. Der Verlauf der östlichen Begrenzungslinie der Gefahrenzone wird daher in Teilbereichen schematischer definiert (= gerader Verlauf), um bei künftigen Planungen die Übernahme und Beachtung zu erleichtern (vgl. Abbildung 8).

Der Gefahrenbereich Baumwurfzone wird festgesetzt, als Fläche, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Infolge der klimatischen Verhältnisse der letzten Jahre – trockenere Phasen, örtlich vermehrte Sturmereignisse - und dadurch bedingte Auswirkungen auf die Standfestigkeit der Bäume, Wind- oder Schneebruchgefahren sowie angesichts vorhandener Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch bereits bestehende bauliche und nutzungsbezogene Eingriffe, vor allem auch durch die nahe an die Waldgrenze heranreichende Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken, ist weitreichend mit einer konkreten Baumwurfgefahr zu rechnen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass bei künftigen Bauvorhaben auf den Grundstücken Fl.Nrn. 16, 17, 19, 21, 22/2 und 22 im Nahbereich der Hangkante die Bäume im Westen von Gebäuden stehen und die Hauptwindrichtung aus Westen kommt, ist hier durch entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan ein Schutz von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

Im Bereich dieser Zone dürfen daher 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 welchen sich gem. Planzeichnung mit einem Abstand von 20 m zum Verlauf des Waldbereichs der festgesetzte Bauraum mit dieser Baumwurfzone überlagert, sind im Rahmen einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bauliche Anlagen mit Aufenthaltsfunktion nur dann zulässig, wenn im Zuge der baurechtlichen Prüfung der fachliche Nachweis erbracht wird, dass eine statische Vorsorge gegenüber Baumschlag sichergestellt ist, d.h. unter der Maßgabe eines Nachweises durch einen Prüfsachverständigen für Standsicherheit an Gebäuden. Das städtebauliche Ziel ist die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Gefahrenzone Baumwurf wird auf den oben genannten Flurstücken zusätzlich von einer „Gefahrenzone Hangrutsch“ überlagert.

Für die betreffenden Grundstücke wird ein Bereich festgesetzt, der direkt angrenzend an die geologische Hangkante von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. Diese Distanz zur Hangkante ist aus geologischen Gründen erforderlich, denn in der Vergangenheit gab es bereits einen Hangrutsch auf den angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 14 und 15. Durch diesen Vorfall veranlasst, wurde für die weiteren im Umgriff des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke eine baugrundgutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, welche die Böschungsbruchsicherheit im Bereich der Hangkante der Lechleite in Hinblick auf eine etwaige zukünftige weitere Bebauung beurteilt hat. Im Rahmen ihrer Stellungnahme kommen die Gutachter zur Empfehlung, dass im Bereich der Hangkante mit ihren nur wenig scherfesten Untergrundverhältnissen, von Baumaßnahmen oder von nennenswerten Lastaufbringungen in einem Abstand von ca. 15 m von der Hang-Oberkante gänzlich abzusehen ist. Bei Maßnahmen bis zu einem Abstand von 25 m von der oberen Hangkante sollten für zukünftige weitere Bebauungen auf jeden Fall im Rahmen der Beantragung von Bauvorhaben stets entsprechende erdstatische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Standsicherheitsnachweis vorgelegt werden. Inwieweit je nach der Größe eines Bauvorhabens, je nach den Bauwerkslasten und je nach den örtlich erkundeten Untergrundverhältnissen darüber hinaus auch für weiter entfernte Baumaßnahmen

ein solcher Böschungsbruchnachweis noch erforderlich ist, ist im Einzelfall eigenverantwortlich durch die Bauherren gemeinsam mit einem Bodengutachter zu klären.

Weitere Anforderungen an den zweckmäßig freizuhaltenen Sicherheitsabstand einer etwaigen zukünftigen weiteren Bebauung zur oberen Hangkante der Lechleite werden sich darüber hinaus infolge der resultierenden Baumwurfgefahr ergeben. Daher wurde in Kombination aus den Empfehlungen der Bodengutachter sowie des AELF zum Schutz des Baumbestandes ein Mindestabstand zu bestehenden Kronentraufen im Bereich der Lechleite von 1,50 m festgesetzt, 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 somit in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wird über die Festsetzung von Flächen, in denen bauliche Anlagen unzulässig sind, die Bebaubarkeit partiell ausgeschlossen. Dies schließt dann auch Nebenanlagen, Versickerungseinrichtungen, Wege, Zufahrten, Leitungsführungen und Tiefgaragen mit ein.

Im Falle eines Ausbaus der Straßenverkehrsfläche der Bgm.-Schlickerieder-Straße am nördlichen Ortsausgang (mit Lage innerhalb eines Abstands von bis zu 25 m zur oberen Hangkante der Lechleite) sowie beim Kanal- und Leitungsbau sind durch einen Baugrundgutachter Nachweise zu erbringen, auf dessen Grundlage eine Hangstandsicherheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Da davon auszugehen ist, dass die öffentliche Hand sich an entsprechende Anforderungen, von denen sie Kenntnis hat, hält, ist eine Festsetzung an dieser Stelle nicht erforderlich.

4.6 Bauliche Gestaltung

Fassadengestaltung

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

Um das historische Erscheinungsbild jedenfalls im Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße zu sichern, werden dort daher ausschließlich weiße Putzfassaden zugelassen. Auch Vorbauten wie Erker, Balkone und Wintergärten sind an den straßenzugewandten Baulinien und Baugrenzen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße unzulässig, da dies nicht dem ortbildprägenden Erscheinungsbild entspricht.

Durch die Festsetzung von einheitlich zu gestaltenden, durchgehenden Gesamtfassaden 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 müssen. So ist auch bei Doppelhäusern ein Versprung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Eine Abstimmung mit dem entsprechenden Nachbareigentümer ist hierbei erforderlich. Die Festsetzung regelt dabei lediglich aneinander gebaute Hauptgebäude. Beispielsweise eine Garage, die an ein Hauptgebäude angebaut werden soll, ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4.7 Dachgestaltung, technische Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Ein weiteres ortsbildprägendes Element sind die symmetrischen, steilen Satteldächer mit geringen Dachüberständen und ziegelroter bzw. rotbrauner Dacheindeckung (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Bebauung entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße

Dachform, Dacheindeckung

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

Um das festgesetzte Farbspektrum zu verdeutlichen, sind im Folgenden RAL-Farben (nach RAL gGmbH normierte Farben) mit der entsprechend zugeordneten Nummer aufgelistet:

RAL 040 40 30	RAL 040 40 40	RAL 040 40 50	RAL 040 40 60
RAL 050 30 20	RAL 050 30 30	RAL 050 30 36	RAL 8002
RAL 8004	RAL 8012	RAL 8015	

Quelle: <http://www.ral-farben.de/alle-ral-farben>

Dachneigung

Die Dachneigung der Wohngebäude variiert im Bestand zwischen 30° und 53°, wobei in der Regel die Dachneigung bei max. 45 ° liegt. Teilweise sind die Satteldächer landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit ca. 12-20° deutlich flach geneigter, so dass eine abweichende Dachneigung für landwirtschaftliche Nicht-Wohngebäude zugelassen wird. Mit dieser Festsetzung soll im rückwärtigen Ortsbereich für die Betriebe vor allem zum Bau von besonders breiten Gebäuden (wie z.B. Stallungen) eine größere bauliche Flexibilität eröffnet werden. Stärkere Dachneigungen würden

bei Gebäuden mit einer erforderlichen großen Breite ansonsten zu sehr hohen und aufwändigen Dächern führen. Somit wird der Bebauungsplan auch den Bestandsverhältnissen (z.B. breiter Viehstall mit geringer Dachneigung auf Fl. Nr. 9) gerecht. Durch die Beschränkung geringerer Dachneigungen auf Nicht-Wohngebäude der Landwirtschaft kann eine dörflich erscheinende und überwiegend einheitliche Dachlandschaft erreicht werden. Im Kernortbereich, in dem vor allem die giebelständigen Wohngebäude und die Wohnteile (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit Satteldächern größerer Dachneigung prägen, sollen zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes bezüglich der Dachneigung die strengeren Vorgaben (Dächer mit 30° bis 50° Dachneigung) gelten.

Für Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig. Dies ist städtebaulich verträglich, da durch die Ausprägung der Dächer auf den Hauptbaukörpern der Gestaltungscharakter 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 und Zwerchgiebel 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. Kamine, Antennen und Solaranlagen sind dagegen zulässig. Da sich aufgeständerte Solaranlagen, 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.

Dachbegrünung von Nebenanlagen

Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (mit einer Dachneigung bis zu 15°) und Pultdächer (mit einer Dachneigung bis zu 30°) von Nebenanlagen wie Carports und Garagen sollen mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt werden. Die Dachbegrünung entfaltet insbesondere eine positive Wirkung auf den Wasserhaushalt (Regenwasserretention), das lokale Klima (Verdunstung) und den Naturschutz (Magerstandorte, Artenvielfalt als Lebensraum für ein erweitertes Artenspektrum dient).

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 10 dient zur Verdeutlichung dieses ortsbildprägenden Merkmals:



Abbildung 10: Firstrichtung im Bestand

Die Festsetzung der Abgrenzung der Firstrichtung orientiert sich stark an der im Bestand vorhandenen Ausrichtung der Gebäude. Aus diesem Grund werden die Bauraumbereiche, die fast senkrecht zur Bgm.-Schlickerieder-Straße stehen, mit einer

entsprechenden Giebelständigkeit gesichert. Einzelne Gebäude, die bereits im Bestand traufständig sind, wie zum Beispiel auf dem Grundstück Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 95, sollen in dieser Gebäudestellung weiterhin gesichert werden, um die abweichende Stellung im Ortsbild zu erhalten.

4.8 Gemeinbedarfsfläche

Um langfristig die zentrale Freifläche in der Ortsmitte als Treffpunkt für die Bewohner*innen Derchings zu sichern, wird ein Dorfplatz mit der Zweckbestimmung „nicht bebaute, teilbegrünte, öffentliche Fläche für Kommunikation und Zusammentreffen im Ortsteil“ festgesetzt. Die Ausgestaltung der Freifläche wird über Festsetzungen der Grünordnung geregelt.

4.9 Abstandsflächen

Zur Sicherung der dichten Bebauung im Oberdorf wird die unveränderte Geltung der Abstandsflächenbestimmungen gem. Art. 6 BayBO mit der derzeitigen Regelabstandsfläche von nur 0,4 H, mind. 3 m, angeordnet. Es gilt automatisch die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltende Fassung der BayBO.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg gilt bislang auch im Ortsteil Derching, findet auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans dann jedoch keine Anwendung mehr. Auch hierdurch wird die Stadt den gewachsenen innerörtlichen Strukturen in besonderem Maße gerecht.

4.10 Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, Zu- und Ausfahrten

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

Um eine Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten und gleichzeitig eine Minimierung des Freiflächenverbrauchs sicherzustellen, sind Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) dürfen zudem im Kernortbereich erst ab einem Abstand von mindestens 15 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, damit der Straßenraum entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße aus stadtgestalterischen Gründen nicht von diesen eher niedrigen baulichen Anlagen dominiert wird. Hauptgebäude, in denen Garagen baulich integriert sind, sind hingegen zulässig.

Des Weiteren wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze dadurch beschränkt, dass die notwendigen Kfz-Stellplätze im Gebäude (z.B. im Falle von Nutzungsänderungen im Erdgeschoss) oder in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, sofern infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden insgesamt die Zahl von 7 notwendigen Stellplätzen überschritten wird. Die bereits auf dem Baugrundstück nachgewiesenen, notwendigen Stellplätze sind dabei auf den aus neuen Vorhaben resultierenden Stellplatzbedarf anzurechnen. Dadurch soll großflächig versiegelten, oberirdischen Stellplatz- und Garagenlandschaften entgegengewirkt werden.

Besucherstellplätze dürfen grundsätzlich oberirdisch realisiert werden, damit sie von Besuchern leicht erreicht und angenommen werden können.

Diese 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. Die Freiflächen des Grundstücks stehen dadurch in größerem Maße höherwertigen Außenaufenthaltsnutzungen, etwa bei Wohngebäuden, zur Verfügung. Gleichzeitig kann der Versiegelungsgrad reduziert bzw. können 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.

Der Stellplatzbedarf wird weiterhin über die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

4.11 Einfriedungen

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

Deswegen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 1,30 m sowie in Form von offen wirkenden Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäunen ohne Einflechtungen sowie naturfarbene offene Holzlattenzäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind ebenfalls zulässig.

Für Einfriedungen zwischen den jeweiligen Grundstücken ist bei der Ausbildung der Zäune auf eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu achten, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Des Weiteren sind auch dort Einfriedungen in Form von Hecken zulässig.

Die zulässige Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich dabei aus den gesetzlichen Bestimmungen, etwa den Abstands- und Höhenvorgaben des BayAGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der in der Bayerischen Rechtssammlung)

4.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Baugrundstückes sind ausschließlich zur Schaffung ebener Terrassenflächen am Gebäude und zur Schaffung barrierefreier Zugänge zulässig. Damit soll das prägende Gelände im Planungsgebiet erhalten bleiben.

Abgrabungen sind nur Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen nur in untergeordnetem Umfang zulässig, um zu gewährleisten, dass das Ortsbild nicht durch große Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen negativ beeinträchtigt wird. Außenliegende Kellerabgänge sowie Lichtschächte können unter Einhaltung der Festsetzungen grundsätzlich ermöglicht werden.

4.13 Verkehrsflächen, Gehrechtsflächen

4.13.1 Straßenverkehrsfläche Bgm.-Schlickerieder-Straße

Die Bgm.-Schlickerieder-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Grundlage für die Dimensionierung der Straße ist die Straßenplanung des Ing. Büros Hyna + Weiß aus dem Jahr 2013 mit beidseitigem Gehweg.

Bei der Straßenplanung wurde das vorrangige Ziel der Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit verfolgt. Um das Ziel umsetzen zu können und gleichzeitig den Eingriff auf Privatgrund zu minimieren, wurde durch das Büro Hyna+Weiß ein Straßenquerschnitt ausgearbeitet, der die Mindestanforderungen erfüllt. Hierbei wurde eine Regelbreite der Fahrbahn von 5,50 m vorgeschlagen, damit der Verkehr auf der Bgm.-Schlickerieder-Straße verlangsamt werden kann. Damit der Schwerlastverkehr (LKW, Traktoren) beim Begegnen ausweichen können, bedarf es vsl. eines Mittelbordes. Gleichzeitig sind beidseitig Gehwege mit einer Regelbreite von 1,80 m bzw. 1,50 m berücksichtigt, um die Verkehrssicherheit auch für den fußläufigen Verkehr zu gewährleisten.

Durch die durchgängige funktionelle Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn- und Fußgängerflächen wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufes sichergestellt. Gleichzeitig kann durch einen Fahrbahnneubau insbesondere durch den Einbau einer lärmarmen Deckschicht (-4 dB (A)) eine spürbare Abnahme der Lärmemissionen erreicht werden.

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

Für die Straßenbaumaßnahme ist ein Eingriff in private Flurstücke und somit ein Grunderwerb seitens der Stadt Friedberg erforderlich. Dies betrifft innerhalb des Geltungsbereichs folgende Flurstücke:

- Fl.Nr. 219: ca. 9 m²
- Fl.Nr. 219/2: ca. 22 m²
- Fl.Nr. 1: ca. 50 m²
- Fl.Nr. 2: ca. 11 m²
- Fl.Nr. 4: ca. 1 m²
- Fl.Nr. 5: ca. 7 m²
- Fl.Nr. 25: ca. 26 m²
- Fl.Nr. 21: ca. 8 m²
- Fl.Nr. 94: ca. 116 m²

Außerhalb des Geltungsbereichs ist für den Ausbau auf dem Flurstück Fl. Nr. 89/5 ein Eingriff von ca. 32 m² erforderlich.

Darüber hinaus werden auch Flurstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden für den Ausbau benötigt. Dies betrifft das Grundstück Fl. Nr. 24 mit ca. 2 m² (Standort Feuerwehr/ Alte Schule) sowie das Flurstück Fl. Nr. 22/3: ca. 2 m² (Kirchweg).

4.13.2 Straßenverkehrsfläche Sebastianweg

Der bereits straßenrechtlich gewidmete Sebastianweg umfasst das Grundstück Fl. Nr. 101 und ist im Bestand nur bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 100 und 3/1 asphaltiert. Im weiteren Verlauf ist dieser nicht ausgebaut.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 verläuft sodann ein Weg über Privatgrund als Schotterweg in Richtung Norden zum Forstweg und in Richtung Westen zur Bgm.-

Schlickerieder-Straße weiter; in diesem Bereich gibt es keine Sicherung dieses Weges für die Öffentlichkeit. Damit steht der Weg dort der Öffentlichkeit nicht zur Nutzung zur Verfügung. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht liegt vollständig bei dem Eigentümer.

Bereits gegenwärtig sind Umstrukturierungsprozesse der bestehenden Hofstellen im Ortsteil deutlich erkennbar. Im Oberdorf gibt es inzwischen nur noch 2 Vollerwerbslandwirtschaften. Auf einzelnen inzwischen inaktiven Hofstellen fanden bereits Nachverdichtungen durch den Bau von Einfamilienhäusern statt (z.B. Sebastianweg, Hausnummer 3 und 7).

Für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes besitzt der Sebastianweg eine wesentliche Bedeutung, denn das bestehende Siedlungsgebiet ist in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung stark eingeschränkt. Zum einen schließen im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in ihrem Umfang erhalten werden sollen und nach § 35 BauGB beurteilt werden. Zum anderen ist eine Ortsentwicklung in westlicher Richtung durch die bewaldete Hangkante der Lechleite ausgeschlossen.

Eine bauliche Entwicklung ist daher vorrangig im Bereich der heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten oder der ehemaligen Hofstellen zwischen der Bgm.-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg zu erwarten. Dabei sind diese Hofstellengrundstücke zum einen teilweise durch die Verlängerung und die geringfügige Verbreiterung des Sebastianwegs belastet, zugleich zum anderen aber auch die wesentlichen Nutznießer des Lückenschlusses zur Bgm.-Schlickerieder-Straße. Die Verbindung des Sebastianwegs mit der Bgm.-Schlickerieder-Straße ist für die Stadt eine zentrale städtebauliche Voraussetzung für eine verträgliche Entwicklung der Bereiche östlich des Kernorts.

Als Entscheidungsgrundlage hat die Stadt die Bestandssituation mit verschiedenen möglichen Zukunftsszenarien verglichen. Neben dem übergeordneten Ziel, die Ortsentwicklung mittel- bis langfristig zu steuern, diente diese Alternativenbetrachtung dazu, den Eingriff in Privatgrund möglichst gering zu halten und die betroffenen privaten Belange mit den zu beachtenden öffentlichen Belangen unter- und gegeneinander abzuwägen.

Der Sebastianweg endet im Bestand auf Höhe der Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl. Nrn. 97 und 96/3. Einen Wendepunkt gibt es nicht. Das Wenden von Fahrzeugen erfolgt zumeist unter Inanspruchnahme von privaten Flächen. Das bedeutet, dass eine öffentliche Wendemöglichkeit nicht gesichert ist. Ein Erhalt des Sebastianweges in seinem jetzigen Ausbauzustand bremst eine langfristige Ortsentwicklung mit einer potenziellen baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile, da die Erschließung nicht ausreichend gesichert wäre. Gemäß Art. 5 BayBO muss im Falle eines Feuerwehreinsatzes insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen Zufahrten oder Durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Grundsätzlich bietet eine Fortführung des Sebastianweges nach Norden mehrere Vorteile für die mittel- bis langfristige Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes.

Für eine Fortführung des Sebastianweges spricht, dass zukünftig auch die rückwärtigen Grundstücksteile erschlossen werden können. Dies ermöglicht den derzeit noch landwirtschaftlich aktiven Hofstellen für die Zukunft eine größere Flexibilität bei Umstrukturierungsprozessen. In diesem Zusammenhang könnten z.B. Grundstücke neu

parzelliert werden und langfristig auch über den rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Dies erfolgte beispielsweise bereits beim Flurstück Fl.Nr. 2/1. Gerade für den Grundstückseigentümer Fl.Nr. 96/3 ergibt sich die Möglichkeit zukünftig auch seine rückwärtigen Grundstücke leichter zu erschließen. Die Landwirte nutzen den Sebastianweg gegenwärtig vorrangig nach Süden, soweit sie nicht über die Bgm.-Schlickerieder-Straße aus den Höfen fahren. Durch die neue Verbindung im Norden würde die Möglichkeit bestehen, einen kürzeren Weg zur Durchgangsstraße zu generieren.

Dadurch kann auch eine gerechtere Verteilung verkehrlicher Lasten ermöglicht werden, vor allem im Hinblick auf die Wohnanlieger im südlichen Bereich des Sebastianweges und der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Am Tag werden schätzungsweise ca. 500 oder weniger Fahrzeuge auf dem Sebastianweg fahren. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um eine Prognose, da für den Sebastianweg keine konkreten Verkehrszahlen vorliegen. Ausgehend von den letzten Zählungen der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg im Juni 2021, die auf der Bgm.-Schlickerieder-Straße durchgeführt wurden ergab sich eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 1.900 Kfz. Die prognostizierte Anzahl von 500 Fahrzeugen entspricht ca. 25% der derzeit durch Derching fahrenden Fahrzeuge mit einem Anteil von 7% LKW / landwirtschaftliche Fahrzeuge. Da der Sebastianweg weitgehend landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe erschließt, wird von einem höheren Anteil an Schwerverkehr (ca. 20%) als auf der bestehenden Ortsdurchfahrt ausgegangen. Mit dem erhöhten Anteil können die Richtwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16 BImSchV) für Misch- und Dorfgebiete in ca. 3 m Abstand von der Mittellinie (Mitte der Straße) eingehalten werden.

Gerade auch im Hinblick auf das zukünftige Nachverdichtungspotenzial der rückwärtigen Grundstücksflächen kann eine Beeinträchtigung der südlichen Anlieger am Sebastianweg verhindert werden.

Das Oberdorf von Derching besitzt außerdem nur eine einzige Straßentrasse. Sollte diese einmal infolge eines Havariefalls ausfallen, z.B. Verkehrsunfall, Brandfall, Sanierungsarbeiten usw., würde der Sebastianweg als Anliegerstraße in Ausnahmefällen auch als Ausweichstrecke dienen können. Gleichzeitig kann durch die Verlängerung dem Belang der Feuerwehr Rechnung getragen werden, da bis zur Bgm.-Schlickerieder-Straße eine durchgehende Feuerwehrezufahrt sichergestellt werden kann und Wendemanöver nicht benötigt werden.

Die Verlängerung des Sebastianweges wurde durch das Ingenieurbüro Hyna + Weiß im Vorfeld untersucht. In Anlehnung an die RASt 06 für Erschließungsstraße (ES5) mit Begegnungsverkehr von modernen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist für die vorliegende Situation im Zuge der Verlängerung des Sebastianweges mindestens eine Querschnittsbreite von 6,50 m erforderlich. Aufgeteilt in 6,00 m Fahrbahn und beidseitige 0,25 m breite Sicherheitsstreifen. Der Straßenplaner geht deshalb analog zum bestehenden südlichen Bereich von einem 7,00 m breiten Straßenraum aus. Dieser bietet in der späteren Planung die Möglichkeit flexibel auf die konkreten Ansprüche an die Straßenplanung zu reagieren. Im Hinblick auf die privaten Interessen der Eigentümer wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation nur die Mindestbreite durch den Bebauungsplan gesichert.

Neben dem Eingriff in die Privatgrundstücke Fl.Nrn. 96/3 und 96 stellt der Ausbau des Sebastianweges grundsätzlich einen Eingriff in das Grundstück Fl.Nr. 97 dar. In diesem Bereich ist der private Wirtschaftsweg im Bestand nur ca. 4,50 m breit und würde zu einer öffentlichen Straße mit auf ca. 7,00 m ausgebaut werden (vgl. Abbildung 11):



Abbildung 11: Straßenverkehrsfläche auf Grundstück Fl. Nr. 97

4.13.3 Alternativenprüfung Verlängerung Sebastianweg

Für die Fortführung des Sebastianweges kommen zwei Alternativen in Betracht, die im Folgenden vergleichend erläuternd werden:

1. Anschluss an Forststraße
2. Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße

Alternative 1: Anschluss an die Forststraße

Bei dieser Straßenführung würde die künftige Verkehrsfläche mittig über das Grundstück Fl.Nr. 96/3 verlaufen und im Norden an die Forststraße anbinden (vgl. Abbildung 12). Diese Alternative hat folgende Nachteile: Der Arbeitsbereich der bestehenden und noch in Betrieb befindlichen Hofstelle würde deutlich durchschnitten und es bestünde der Konflikt, dass notwendige Betriebsabläufe noch stärker beeinträchtigt würden als bei Alternative 2. Zudem wäre neben diesem Grundstück auch ein Eingriff in die Privatgrundstücke Fl. Nrn. 96/1 und 96/2 notwendig.

Die Forststraße ist eine reine Anliegerstraße. Zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 94/2 und 89/5 weist der Straßenraum der Forststraße eine Engstelle mit einer Breite von maximal 5 m auf. Ein Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Schwerlastverkehr ist an dieser Stelle nicht möglich, da die Breite im Bestand zu schmal ist. Gleichzeitig ist ein Ausbau der Straße nicht möglich, da sich angrenzend bestehende Wohngebäude befinden. Gegen die Alternative spricht auch, dass man nicht auf direktem Weg auf die Kreisstraße Bgm.-Schlickerieder-Straße gelangt, sondern dieser mit einem Umweg verbunden ist und die Forststraße zusätzlich, und so gesehen unnötig, mit Verkehr belastet wird.



Abbildung 12: Alternative 1: Anschluss an Forststraße

Alternative 2: Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße

Für die nördliche Anbindung an die Bgm.-Schlickerieder-Straße kommen hingegen neben dem Eingriff in Privateigentum und in die Betriebsabläufe der Hofstelle folgende Vorteile in Betracht:

- Gewährleistung einer Anbindung an die Ortsdurchfahrt mit ausreichender Breite
- Fahrzeuge, die von Norden kommen, könnten so ohne Umwege von der Bgm.-Schlickerieder-Straße auf den Sebastianweg abbiegen
- Dadurch kann auch eine Entlastung der Bgm.-Schlickerieder-Straße erreicht werden, weil der Zielverkehr Sebastianweg von Norden kommend nicht umständlich erst auf der Bgm.-Schlickerieder-Straße nach Süden fahren muss, um dann wiederum auf dem Sebastianweg nach Norden zu fahren

Für den Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße wurden folgende Untervarianten geprüft:

- **2A:** Fortführung in Richtung Norden auf **Fl.Nr. 96/3** und in Richtung Westen auf **Fl.Nr. 96/3** entlang der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 95
- **2B:** Fortführung in Richtung Norden auf **Fl.Nr. 96/3** und in Richtung Westen auf **Fl.Nr. 96**
- **2C:** Fortführung nach Norden und Westen etwa mittig entlang der Grundstücksgrenze von **Fl.Nr. 96** mit **Fl.Nr. 96/3**
- **2D:** Verkehrstechnisch optimierte Trasse mit Fortführung in Richtung Norden auf **Fl.Nrn. 96** und **96/3** und in Richtung Westen auf **Fl.Nrn. 96** und **96/3**

Die Untervarianten sind in Abbildung 13, Abbildung 14, Abbildung 15 und Abbildung 16 skizziert:



Abbildung 13: Untervariante 2A: Fortführung in Richtung Norden auf **Fl. Nr. 96/3** und in Richtung Westen auf **Fl. Nr. 96/3** entlang der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 95



Abbildung 14: Untervariante 2B: Fortführung in Richtung Norden auf **Fl. Nr. 96/3** und in Richtung Westen auf **Fl. Nr. 96**



Abbildung 15: Untervariante 2C: Fortführung nach Norden und Westen etwa mittig entlang der Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 96 mit Fl. Nr. 96/3



Abbildung 16: Untervariante 2D: Verkehrstechnisch optimierte Trasse mit Fortführung in Richtung Norden auf Fl. Nr. 96 und Fl. Nr. 96/3 und in Richtung Westen auf Fl. Nr. 96 und Fl. Nr. 96/3

Erläuterung und Bewertung der Untervarianten 2A bis 2D:

Bei **Untervariante 2A** würde sich neben dem Grundstück Fl. Nr. 97 der Eingriff ausschließlich auf das Grundstück Fl. Nr. 96/3 beschränken. Somit wären die privaten Belange zweier Eigentümer betroffen. Neben dem Eingriff in das Eigentum ist auch der Eingriff in die bestehende Nutzung der Hoffläche als privater Belang beeinträchtigt.

Da die Straße mitten durch die Hofstelle verlaufen würde, werden die für den im Bestand aktiven Betrieb notwendige Betriebsabläufe beeinträchtigt. Zudem würde der erforderliche Kurvenbereich in Richtung Bgm.-Schlickerieder-Straße fast bis an die Fahrzeughalle im Bestand stoßen. Dies ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar.

Bei einem Anschluss des Sebastianweges mit direktem Verlauf südlich der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 95 wäre die neue Straßenverkehrsfläche so weit wie möglich vom Wohnhaus Haus Nr. 26 entfernt angeordnet, so dass der Eigentümer in Bezug auf Verkehr und Lärm am wenigstens beeinträchtigt wird. Trotz des direkten Verlaufs entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 95 ist keine Störung des Wohnhauses Nr. 28 zu erwarten, da sich im Bestand an der Grundstücksgrenze Garagen und Stallanlagen befinden. Im Vergleich zu den folgenden Untervarianten würde diese Straßenführung eine größere Flächeninanspruchnahme und somit Flächenversiegelung umfassen. Folglich wäre auch der Eingriff in Privateigentum höher. Gleichzeitig würde sich durch diese Anordnung der Straße eine Übererschließung des Grundstücks Fl.Nr. 95 ergeben, da dieses bereits zwei Zufahrten an das öffentliche Straßennetz (eine an der Bgm.-Schlickerieder-Straße und eine an der Forststraße) aufweist. Insofern ist diese Untervariante als nicht verhältnismäßig anzusehen und wird nicht weiterverfolgt.

Untervariante 2B war Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfes im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. In dieser Variante verläuft die Straßenverkehrsfläche zunächst auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 und ab dem Kurvenbereich in westlicher Richtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 96. Aus Sicht des Straßenplaners sollte die Straßenführung möglichst geradlinig und mittig zwischen den Bestandsgebäuden verlaufen und einen ausreichenden Abstand zu Bestandsgebäuden einhalten. Nur so kann eine Anfahrtsicht für eine Geschwindigkeit von 40 km/h gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird die Untervariante nicht weiterverfolgt.

Untervariante 2C unterscheidet sich minimal von Untervariante 2B lediglich dadurch, dass die Verkehrsfläche mittig auf den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 96 und 96/3 verlaufen würde. Somit wären beide Eigentümer ähnlich betroffen. Auch hier kommt es der Bestandsituation nahe. Um jedoch eine verkehrstechnisch umsetzbare Kurvenausrundung zu generieren, um v.a. die Sichtweite in der Kurve zu verbessern, ist der Abstand der Straße zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück Fl.Nr. 96 zu gering. Diese Variante ist somit aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar und wird nicht weiterverfolgt.

Das Ergebnis der Alternativenbetrachtung ist, dass die **Variante 2D** „Verkehrstechnisch optimierte Trasse mit Fortführung in Richtung Norden auf den Grundstücken **Fl.Nrn. 96** und **96/3** und in Richtung Westen auf den Grundstücken **Fl.Nrn. 96** und **96/3**“ im Bebauungsplan gesichert werden soll. Die zukünftige Straßentrasse der Verlängerung orientiert sich weitgehend am Verlauf des bestehenden, privaten Weges und führt diesen geradlinig mittig zwischen den Bestandsgebäuden fort. Somit ist die Straßenführung verkehrstechnisch umsetzbar. Die Verkehrsfläche kommt größtenteils auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 (ca. 765 m²) und nur geringfügig auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 (ca. 80 m²) zum Liegen. Dadurch wird neben dem Grundstück Fl. Nr. 97 in das Eigentum zweier Grundstücksbesitzer eingegriffen. Die privaten Belange von drei Eigentümern sind bei dieser Planung betroffen. Da sich die Verkehrsfläche jedoch weitgehend am bestehenden Schotterweg orientiert, wird am wenigsten in die bestehende Nutzung eingegriffen. Somit wird auch die Betriebsfläche der im Bestand aktiven Hofstelle des Grundstücks Fl. Nr. 96/3 am wenigsten beeinträchtigt. Auf den privaten Belang, dass die Abläufe für einen reibungslosen Betrieb aufrechterhalten

werden können, kann in dieser Untervariante am besten Rücksicht genommen werden. Eine sofortige Umsetzung der Planung bietet den Vorteil, dass die Verkehre der Anlieger am Sebastianweg entzerrt werden, da die Zufahrt nicht mehr nur über den südlichen Anschlusspunkt erfolgt. Dennoch ist der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/3 derzeit noch aktiv, sodass bei einer sofortigen Umsetzung Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe grundsätzlich zu erwarten sein werden. Der öffentliche Belang wäre nicht mit dem privaten Belang vereinbar. Langfristig betrachtet, bietet die Straßenführung den Vorteil, dass bei einer Reduzierung oder Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine Ortsentwicklung sichergestellt werden kann. Das Grundstück des Eigentümers Fl.Nr. 96/3 wird zwar eingeschränkt, dennoch ist diese Untervariante im Hinblick auf die öffentlichen Belange und im Hinblick auf eine kompakte Siedlungsstruktur die einzige Möglichkeit für eine Ortsentwicklung. Dem Eigentümer verbleiben darüber hinaus Flächen, die einer zukünftigen Bebauung zur Verfügung stehen.

Bei der Gegenüberstellung der privaten Belange (Eingriff in das Privateigentum, Eingriff in die bestehende Nutzung) und der öffentlichen Belange (Verbesserung der Erschließung des Ortsteils, Sicherung einer Erschließung für eine Ortserweiterung) überwiegen hier die öffentlichen Belange. Die privaten Belange werden nur dahingehend beeinträchtigt, dass die ohnehin bereits im Bestand genutzten Wegeflächen, zukünftig öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen werden. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht liegt dann bei der Gemeinde, sodass der Weg auch offiziell für Anlieger nutzbar wäre.

Für den aktiven Betrieb des Hofes würde die Durchweg eine Beeinträchtigung darstellen, wenn die Verkehrsfläche öffentlich wäre und somit von der Allgemeinheit genutzt werden könnte. Die Betriebsabläufe wären voraussichtlich beeinträchtigt. Daher beabsichtigt die Stadt Friedberg vorerst durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche die erforderliche Fläche zu sichern. Zu einem späteren Zeitpunkt kann diese Fläche als Verkehrsfläche umgewidmet und durch die Stadt erworben werden. Der öffentliche Belang der Sicherung einer erschlossenen Ortsentwicklung überwiegt deutlich.

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

Die Stadt ist sich in Zusammenhang mit der Festsetzung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche am Sebastianweg ihrer Entschädigungspflichten aus § 40 BauGB bewusst. Sie benötigt im Bereich des Lückenschlusses des Sebastianwegs zur Bürgermeister-Schlickerieder-Straße die betroffenen Grundstücksteilflächen für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald und wird als zur Entschädigung Verpflichtete jeden Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch gegenüber der Stadt verweisen.

Ungeachtet dessen wird die Stadt mit den betroffenen Flächeneigentümern mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs der festgesetzten Verkehrsflächen persönliche Kontakt suchen. Sie wird sich dabei für betriebliche bzw. private Belange bezogen auf die betroffenen Teilflächen wie auch hinsichtlich angrenzender Bereiche aufgeschlossen zeigen und sich insoweit bietende Lösungen offen erörtern. Zugleich ist die Stadt gewillt, sollten diese fraglichen Flächen nicht freihändig für die ihnen im

Bebauungsplan zugedachten verkehrlichen Zwecke zur Verfügung gestellt werden können, nach anderen Wegen zu suchen und diese zu beschreiten, soweit dadurch die Umsetzung der Festsetzungsinhalte realisiert werden kann. Ein Weg bestünde etwa in der Möglichkeit, die erforderliche Fläche im Verkaufsfall durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu erwerben.

4.13.4 Fußwegeverbindungen/ Gehrechtsfläche

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen Ober- und Unterdorf wird der Kirchweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg“ festgesetzt. Im Bereich der daran anknüpfenden Waldfläche ist der Weg weiterhin zulässig (vgl. Abbildung 17).

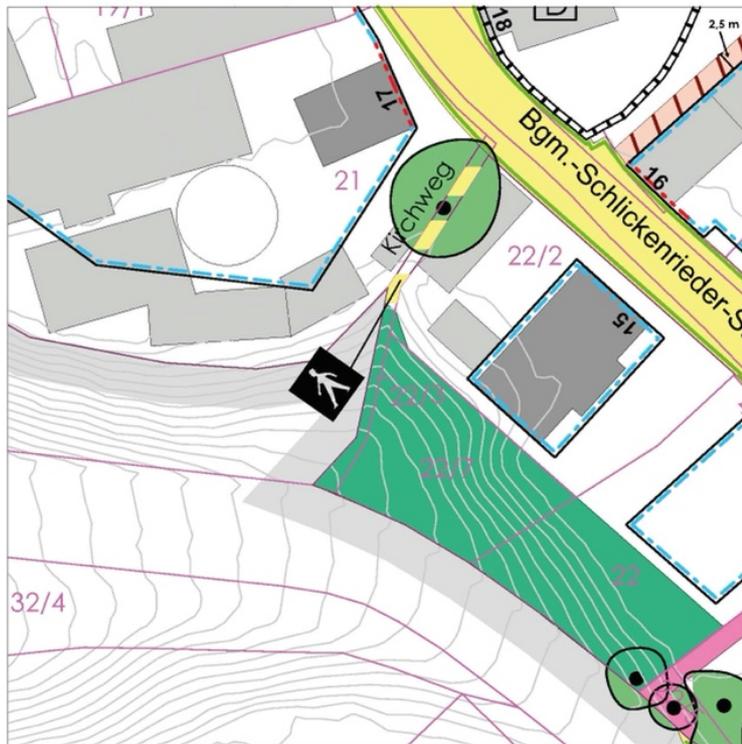


Abbildung 17: Auszug aus der Planzeichnung zum Kirchweg

Um eine fußläufige Querung des Planungsgebiets zu ermöglichen, wird der Sebastianweg und die Bgm.-Schlickerieder-Straße an einer Stelle miteinander verbunden. Derzeit gibt es nur einen einzigen offiziellen Verbindungspunkt beider Straßen im Süden im Bereich des Kreisverkehrs. Weiterhin verfügt die Bgm.-Schlickerieder-Straße in Teilbereichen über sehr schmale Gehwege. Um das Gefahrenpotenzial für Fußgänger*innen zu reduzieren, dient die Fußwegeverbindung zwischen den öffentlichen Straßen als Zusatzangebot um das Oberdorf auf kurzem Wege ohne Umwege queren zu können.

Der Verbindungsweg verläuft auf dem Grundstück Fl.Nr. 3, welches sich in privatem Eigentum befindet. Hier verlaufen auch grundstücksübergreifende Versorgungsleitungen. Nach Rücksprache mit der Eigentümerin wird die Wegeverbindung von dieser toleriert und somit hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Umfang des Fußweges auf dem Flurstück Fl.Nr. 3 wird auf ein notwendiges Mindestmaß von jeweils ca. 2,50 m lichte Breite begrenzt. Damit können die Anforderungen von Fußgängern (nebeneinander laufen, sich begegnen)

gewährleistet werden. Die genauere Lage im Bebauungsplan sowie der Umfang der Dienstbarkeit ist in der folgenden Abbildung 18 dargestellt:



Abbildung 18: Fußweg auf Flurstück Fl. Nr. 3

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ortsentwicklung auch mittel- und langfristig zu steuern – gerade im Hinblick auf den fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft in Derching. In Zuge dessen werden auch weitere Höfe aufgegeben, größere Grundstücke geteilt, eingefriedet und mit neuen Wohngebäuden nachverdichtet. Dadurch werden heutige Verbindungen über die Grundstücke gekappt. Die festgesetzte Fußwegeverbindung soll zukünftig die ortskernahe Verbindung zwischen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg ohne große fußläufige Umwege ermöglichen und damit die Möglichkeiten des nichtmotorisierten Verkehrs fördern.

An dieser Stelle wird noch einmal darauf hingewiesen, dass für die geplante fußläufige Verbindung zwischen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg kein Grunderwerb erforderlich ist, da für das vorgesehene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eine Belastung im Grundbuch mittels einer Dienstbarkeit geregelt werden könnte. Die Fläche verbliebe im privaten Eigentum. Sollte die Eigentümerin dies wünschen, wäre jedoch auch ein Erwerb durch die Stadt denkbar.

4.14 Bestandsschutz

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

Bestandsschutz besteht hingegen nicht für neue Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB, wie etwa die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, oder für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Hierbei ist es einerlei, ob

diese Vorhaben nach Art. 56 BayBO baugenehmigungspflichtig oder nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei umsetzungsfähig sind, da all diese Vorhaben den Vorgaben dieses Bebauungsplans unterworfen sein werden.

Ein Bebauungsplan stellt stets eine Zusammenfassung einer Mehrzahl von städtebaulich begründeten und erforderlichen Vorgaben dar, die zunächst und prinzipiell nach dem Willen des Satzungsgebers unterschiedslos für alle unterworfenen Sachverhalte Anwendung finden sollen. Um dem Umstand gerecht zu werden, dass die Bauleitplanung der Stadt vorliegend vorwiegend bauliche Bestandssituationen überplant, sieht die Stadt dennoch gerade für die bauliche Änderung oder die Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen Erleichterungen vor. So hat die Stadt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durch die Festsetzung expliziter Ausnahmemöglichkeiten – etwa hinsichtlich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen oder bezogen auf die notwendigen Rangierflächen landwirtschaftlicher Betriebe – ausdrücklich Einzelfallentscheidungen zugunsten des Bestandes die Tür geöffnet.

4.15 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht vorrangig den Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen dörflichen Grünstrukturen vor. So soll die ortsbildprägende zentrale Freifläche - die öffentliche Grünfläche am Dorfplatz - gesichert werden (vgl. Abbildung 19).

Die großzügigen, privaten, 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 20).

Der dritte Baustein des Grünordnungskonzeptes ist das Bestehenbleiben und Betonen der begrünten Vorbereiche „Vorgarten“ (vgl. Abbildung 21) sowie des ortsbildprägenden Baumbestandes.



Abbildung 19: Öffentliche Grünfläche (= Dorfplatz)



Abbildung 20: Größere Freiflächen innerhalb der Hofstrukturen und entlang der Straße



Abbildung 21: Straßenraumprägende Vorbereiche mit Einfriedungen

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, der sich sowohl kleinklimatisch, naturschutzfachlich als auch ortsgestalterisch positiv auswirkt. 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, die einen wichtigen Aspekt für die Charakteristik des Ortes bilden. Daher wurden die vorhandenen Strukturen aufgenommen und über eine als zu begrünen festgesetzte Fläche gesichert. Darüber hinaus leisten unversiegelte sowie begrünte Flächen einen elementaren Beitrag zum immer wichtiger werdenden Thema der Klimaanpassung. Diese unbebauten und begrüneten Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und speichern und damit verzögert an das Grundwasser sowie in Form der Verdunstung an die Umgebung abgeben. 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. Gerade vor dem Hintergrund der Nähe zum Biotop (vgl. Kap. 2.3) sowie dem Landschaftsschutzgebiet der Lechleite ist bei der Pflanzenauswahl auf heimische und standortgerechte Pflanzen zu achten, um einen Eintrag gebietsfremder Pflanzenarten in die Schutzgebiete soweit als möglich zu vermeiden. 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 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 stärkere Verschmutzung,

häufigere Reinigung und höhere Belastbarkeit erforderlich ist, welche zumeist nur mit geschlossenen Belägen erreicht werden kann.

Baumpflanzungen

Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume sowie der größtenteils 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 Dorfplatzes 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 Dorfplatzes sowie auf der Wiesenfläche von Fl. Nr. 3 sollen erhalten werden (vgl. Abbildung 22). 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 ortsgleich eine Ersatzpflanzung sichergestellt ist.

Der im ersten Verfahrensschritt als zu erhalten festgesetzte Baum auf Fl. Nr. 6 wurde während des Verfahrens gefällt, sodass dieser aktuell aus der Planzeichnung herausgenommen wurde, um den tatsächlichen Zustand darzustellen.





Abbildung 22: Ortsbildprägender Baumbestand

Im Bereich der privaten Freiflächen sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 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. Auch in den immer heißer werdenden Sommern gewährleisten die Verschattungs- und Verdunstungsfunktion des Vegetationsbestands eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen so auch zum Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner bei.

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 23) wird im Rahmen des Bauvollzugs eine wichtige Rolle zukommen. Um diesen Vegetationsbestand nicht durch die Bauarbeiten bzw. durch Eingriffe in den Wurzelraum zur Herstellung von baulichen Anlagen 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 Arbeiten, die den Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume, schädigen könnten sind in Anlehnung an diese Richtlinien Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen. Damit kann den beiden Belangen Sicherung der Stabilität des Hanges durch eine standfeste Vegetation sowie Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der Lechleite in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll in seiner derzeitigen Ausprägung gesichert werden.

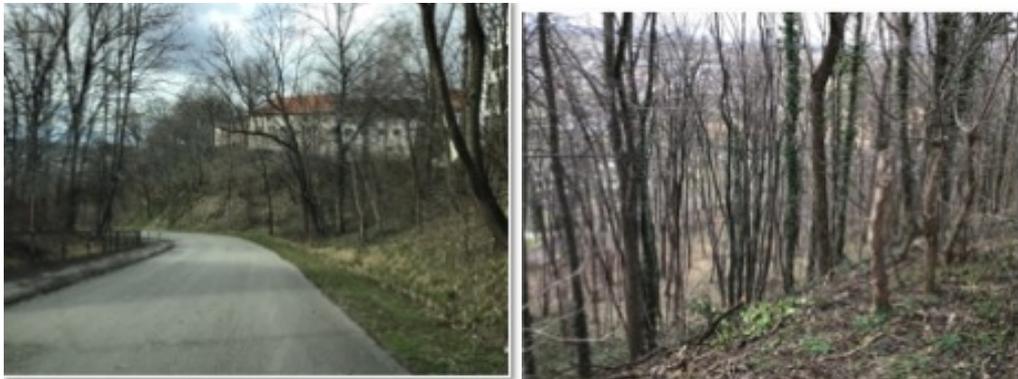


Abbildung 23: Bewaldeter Steilhang der Lechleite

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.

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 sowie durch Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet.

Öffentliche Grünfläche und Dorfplatz

Die zentral gelegene Freifläche ist als Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz 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 Dorfplatzes ist jedoch eine Befestigung für Wege und Aufenthaltsflächen zulässig, um einen attraktiven, frequentierten Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft zu schaffen.

Die stadteigene 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 auf dem Zischweg bis in die Kleingartenanlage des Unterdorfes (vgl. Abbildung 24).



Abbildung 24: Zischweg im Bereich der Lechleite außerhalb des Geltungsbereichs (DRAGOMIR Stadtplanung GmbH)

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

Insekten- und fledermausfreundliche 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 Licht 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. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Leuchten geschlossen sind, um ein Verfangen der Tiere zu vermeiden.

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope

Ein Eingriff in die Biotopfläche Nr. 7531-0077-001 (mesophiler Laubwald mit weiteren Biotoptypen sonstiger Feuchtwald und mesophilen Gebüschern), 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. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung zur Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Zuge von Neupflanzungen, um einen Eintrag von gebietsfremden, invasiven Pflanzenarten in die Biotop- und Waldfläche weitgehend zu vermeiden.

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. 4.5. ausreichend erläutert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass dem Schutzbelang des Waldes in Abwägung mit den privaten Interessen der Anlieger im Rahmen des Bebauungsplans in ausreichendem Maße nachgekommen worden ist.

4.16 Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser/Hochwasser

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 als Folge von Nachverdichtung und Neubebauung geklärt werden muss.

Wie in Kap. 2.3 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. Angesichts der in der bodengutachterlichen Stellungnahme erkundeten wechselhaften Sickerhältnisse sollte die Realisierbarkeit von Sickereinrichtungen zweckmäßig jeweils vorab im Einzelfall z.B. mittels entsprechender Erkundungsbohrungen und/oder in-situ-Sickerversuchen geklärt werden: Bei Wasserdurchlässigkeiten im Sickertest von $> 10^{-6}$ m/s könnte üblicherweise eine entsprechende Regenwasser-Versickerungsanlage errichtet und auf Grundlage der ermittelten Wasserdurchlässigkeiten dimensioniert werden. Bei Wasserdurchlässigkeiten im Sickertest $< 10^{-6}$ m/s müsste eine temporäre Regenwasserspeicherung mit Drosselabfluss eingeplant 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 des Bebauungsplans ist daher eine Priorisierung der Versickerungsmaßnahmen gewollt und festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist grundsätzlich breitflächig über Mulden auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte ist bei entsprechendem Nachweis der ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens zulässig.
- Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann aber auch ausnahmsweise 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 Rückhalterumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird in der Baugenehmigung vorgegeben. Hierbei erfolgt über die Stadtwerke die Gestattung zur Einleitung in den Kanal und über die zuständige Fachbehörde im Landratsamt die Erlaubnis zur Versickerung.

Zudem wird über die Zulässigkeit der Errichtung von Sickerschächten mit vorgeschaltetem Absetzschacht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Möglichkeit eröffnet, auch im Zuge eines Ausbaus der Bgm.-Schlickerieder-Straße eine weitere Belastung des Mischwasserkanals zu vermeiden und eine gezielte Versickerung vor Ort vorzunehmen. Auch in diesem Fall gilt, dass entsprechende Nachweise der Sickerfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Lage, die Größe und die Art der Versickerungseinrichtung zu erbringen sind.

Die dezentrale Versickerung soll aber nicht nur eine Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals verhindern, sondern sie entfaltet auch positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate. Zudem trägt die Verdunstung des gespeicherten Niederschlagswassers zum Ausgleich des lokalen Mikroklimas bei.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Beim Bau von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die Versickerung ausschließlich unterhalb von Deckschichten und Auffüllungen in den gewachsenen Boden erfolgt. 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.

Durch Wassereinleitungen können bindige Böden aufweichen und entfestigen - und bei Wassereinleitungen nahe der Hangkante der Lechleite könnten vorliegend evtl. auch unerwünschte Gleithorizonte entstehen und die Böschung destabilisieren.

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 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.

4.17 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:** Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- **V2:** Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten
- **V3:** Überprüfung auf Fledermäuse unmittelbar vor der Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- **V4:** Installation insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung (siehe Festsetzung D.11.12)
- **V5:** Vermeiden von Vogelschlag
- **V6:** 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 der Vermeidungsmaßnahmen, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Durch die Bauleitplanung im Wege eines einfachen Bebauungsplans wird kein Baurecht erstmals neu begründet, sondern lediglich bestehendes Baurecht gemäß den §§ 34 und 35 BauGB städtebaulich erforderlichen Festsetzungen unterworfen. So löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus, die abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung aufzulösen wären.

Natürlich kann sich artenschutzrechtlich auch nach Erlass eines Bebauungsplans eine Änderung der Sachlage ergeben, die beachtlich ist. Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes ist im Zuge der Planung baulicher Vorhaben der Bauherr im Zweifel verpflichtet, gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei gilt es zu beachten, dass für manche Arten bis zum Eintreten der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahme deren Umsetzung deutlich vor dem Eingriff erfolgen muss. Daher wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

4.18 Naturschutzfachlicher Ausgleich

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. 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.

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.

Die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden in Anlehnung an den Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung STMLU, 2003)“ bewertet.

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich entsprechend den Darstellungen zu den Schutzgütern nach UVPG im Umweltbericht weit überwiegend nicht:

- Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in dem überplanten, **im Zusammenhang bebauten Ortsteil** weiterhin § 34 BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren
- Soweit der vorliegende Bebauungsplan im Bereich bestehender Hofstellen vor allem in den rückwärtigen, östlich an den Sebastianweg heranreichenden Bereichen auch **Außenbereichsflächen** überplant, ändert er ebenso nichts an deren bauplanungsrechtlicher Qualität. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung bestimmt sich für diese Flächen nach § 35 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung errichtet und waren schon vor dem Bauleitplanungsvorgang zulässig. Neue ausgleichspflichtige Einzelvorhaben werden mit der Planung nicht grundsätzlich zugelassen, weswegen die projektbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung erst im jeweiligen Verfahren zur Bauantragstellung zu erfüllen ist. Auf die Erforderlichkeit zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge von Baurechtsschaffung wird im Umweltbericht bezogen auf betroffene Einzelflächen hingewiesen.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Verkehrsfläche für die Verlängerung des Sebastianwegs, für die der Ausgleichsbedarf im Folgenden dargestellt wird.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, STMLU, 2003)“ herangezogen. Gemäß Leitfadens können Flächen, die keine erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.

Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

In der Bestandsbewertung wird der Zustand des Eingriffsbereichs (=Ausbau des Sebastianwegs) nach den Bedeutungen der Schutzgüter bzw. der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Im Planungsgebiet kommen Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3-0,6 vor:

- Wassergebundener Weg aus Schotterflächen, als versiegelte Fläche mit geringer Versickerungsleistung
- Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, z.T. mit artenarmen Ruderalflächen
- Einzelbäume und Sträucher mittlerer Ausprägung

Die Bedeutung aller Schutzgüter fließt in einer Bewertung in die Gebietskategorie und somit in den Kompensationsfaktor mit ein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen durch Eingriffe und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Wasser

- Versickerungsfähige, seitliche Multifunktionsflächen
- Dezentrale Versickerung

Diese festgesetzten Maßnahmen können dazu beitragen, den im Folgenden erläuterten Kompensationsfaktor zu reduzieren.

Kompensationsbedarf

Gemäß Leitfaden (STMU, 2003) lässt sich der Ausbau des Sebastianwegs dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Für Flächen, die der Eingriffsschwere A I unterliegen, wurde aufgrund der hohen Versiegelung sowie unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Kompensationsfaktor der untere Rand der Wertespanne (0,3 bis 0,6) herangezogen. Auf Grund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird daher ein Kompensationsfaktor von:

⇒ 0,3 für die geschotterten Flächen des Sebastianwegs

Die geschotterte Fläche unterliegt keiner grundlegenden Wertänderung gegenüber einer asphaltierten Fläche, da diesbezüglich die Umweltbelange (versiegelter Boden, geringe Versickerungsleistung, in dörflich überprägten Strukturen => keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) bereits im Bestand nur eine sehr geringe Funktion aufweisen. Durch die festgesetzte dezentrale Versickerung bzw. die sickerfähigen Beläge auf den Multifunktionsflächen verschlechtert sich die Planung gegenüber dem derzeitigen Bestand nur sehr geringfügig.

⇒ 0,5 für die Grünbereiche

Die Eingriffsermittlung erfolgt für die angrenzenden Grünbereiche (Grünflächen, Einzelbäume und Sträucher mittlerer Ausprägung), in die bei Umsetzung der Straßenplanung eingegriffen werden muss bzw. die komplett verloren gehen.

angesetzt.

Schutzgut	Ausgangszustand	Bedeutung	K-Faktor
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen entlang von Verkehrswegen, z.T. artenarme Ruderalfläche, verdichtet - Einzelbäume und Sträucher mit mittlerer Ausprägung 	A I A I	0,3 – 0,6 => 0,5
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - kein ungestörter Bodenaufbau aufgrund anthropogener Einflüsse, Verdichtung - Anthropogen überprägter Boden - versiegelter Boden und sonstige befestigte Beläge + unbefestigte Flächen/Kiesflächen ohne Oberboden 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte Flächen ohne Versickerungsleistung - Grünflächen mit verdichtetem Bodenaufbau mit mittlerer Versickerungsleistung 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - großflächig versiegelte Bodenbereiche und Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - stark überprägte dörfliche Siedlungsstrukturen 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3

Eine zeichnerische Übersicht der Flächen, die einem Eingriff und einer Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, liegt außerdem dem Umweltbericht bei.

Die folgende Tabelle zeigt einen rechnerischen Überblick des Eingriffs:

Eingriffsschwere	Fläche in m ²	Faktor	Kompensations- bedarf in m ² gerundet
A I von unbefestigten Flächen/Kiesflächen in Baugebieten	1.200	0,3	360
A I Versiegelung von ökologisch geringwertigen Grünflächen	500	0,5	250
Gesamt			610

Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Planungsgebietes)

Die Stadt Friedberg verfügt über ein Ökokonto, welches für den Nachweis des ermittelten Ausgleichsbedarfs herangezogen wird (vgl. Abbildung 25, Abbildung 25).

Für den vollständigen Ersatz des Eingriffs soll eine rund 750 m² aus dem Ökokonto verbucht werden. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese, die etwa 700 m nördlich des Planungsgebietes auf der Flurstücksnummer 48 der Gemarkung Derching liegt.



Abbildung 25: Ausschnitt aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg (Quelle Stadt Friedberg)



Abbildung 26: Lage des Ausgleichsbedarfs auf der Ökokontofläche (Quelle Stadt Friedberg)

4.19 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 Schäden und Nachteilen vorzubeugen, ist vorrangig eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Der zu erhaltende bzw. wiederherzustellende Vegetationsbestand 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 kurzzeitig überflutet werden. Dies sollte im Rahmen der Bauausführung bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

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

Darüber hinaus finden durch die Festsetzung einer GRZ eine Beschränkung der Versiegelung statt. Weitergehende Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragenflächen bzw. Dachbegrünung von Nebenanlagen bezwecken zudem

eine stärkere Wasseraufnahme, vorübergehende Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und haben somit einen positiven Effekt auf das Klima.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gebiets wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt und so die Neuversiegelung von Außenbereichsflächen tendenziell vermieden. Des Weiteren wird durch die Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung sowie bezüglich einer ausreichenden Begrünung des Planungsgebiets dem Klimawandel entgegengewirkt.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebau

- Qualifizierte Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung
- Erhalt der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen
- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters

5.2 Grünordnung

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen zum Teil Kompensation dieses Verlusts. Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen im Bereich der Hangkante, Erhalt des Waldbestands im Planungsgebiet.
- Erhöhung der Versiegelung; Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Durch Festsetzung von dezentralen Versickerungseinrichtungen kann aber die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst werden.
- 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: durch die zulässige künftige Bebauung treten voraussichtlich keine Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das Grundwasser auf. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Versickerungseinrichtungen, die einen positiven Beitrag zur Neubildungsrate des Grundwassers leisten können.
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen, Erhalt von Vegetationsbestand sowie zu begrünenden Flächen
- 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 sowie Erhalt von Vegetationsbestand.
- 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
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb. Die technische Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist geregelt.
- 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. Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist für das Plangebiet eher unwahrscheinlich und im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

5.3 Verkehr und Erschließung

- Neuordnung von Straßenräumen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Sicherung einer nördlichen Straßenanbindung des Sebastianwegs an die Bgm.-Schlickerieder-Straße
- Sicherung und Ergänzung von Fußwegeverbindungen zur Vernetzung mit der Umgebung

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Auf Grund seiner Lage nahe der Stadt Augsburg und der verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn A 8 ist der Ortsteil Derching der Stadt Friedberg zunehmend als Wohn- und Gewerbestandort nachgefragt. Der verfahrensgegenständliche 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 fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft werden immer mehr Höfe aufgegeben und städtebaulich prägende Gebäudestrukturen durch neue Wohngebäude ersetzt.

Daher hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg am 25.01.2018 Kriterien beschlossen, die eine Einfügung von Neubauvorhaben in die ortstypische Bebauung gewährleisten können. Da sich das bestehende Baurecht planungsrechtlich hauptsächlich nach § 34 BauGB sowie in geringfügigem Umfang im nordöstlichen Planungsgebiet gem. § 35 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 erhalten und gleichzeitig die anstehenden Umstrukturierungsprozesse aktiv lenken zu können, hat die Stadt Friedberg am 11.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen.

Da der geltende Flächennutzungsplan mit der erforderlichen Neuordnung der Flächen konform ist und insoweit der angestrebte Bebauungsplan aus seinen Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Standort, Größe und Besitzverhältnisse

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 beidseits der Bgm.-Schlickerieder-Straße bis zur Hangkante der Lechleite im Westen und dem Sebastianweg im Osten.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch den bewaldeten Steilhang der Lechleite, im Norden durch den Forstweg, im Osten durch den Sebastianweg im Südwesten durch Flächen der Kirche und der Schule und im Süden durch den Kreisverkehr, der dort den Ortseingang darstellt, begrenzt.

Die Flurstücke Fl. Nr. 22/5 + 22/4 (Dorfplatz), 22/5, 24 (Feuerwehr und ehem. Schule) befinden sich 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.

Südwestlich angrenzend an das Planungsgebiet gibt es den bestehenden Bebauungsplan „3_0 -Südlich und östlich der Ulrichsiedlung“ vom 5. Juli 1967.

Für das Planungsgebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.

Art des Gebietes

Im Umgriff des Bebauungsplans gibt es noch keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Der Planungsumgriff stellt sich weitgehend als planungsrechtliche Innenbereichslage (§ 34 BauGB) dar. Lediglich die Bereiche östlich des Sebastianwegs nördlich der Hausnummer 14 und Teile der rückwärtigen Hofstellenbereiche auf den Fl. Nr. 8, 9 und 96 sowie der Fl. Nr. 96/3 sind als Außenbereichslagen (§ 35 BauGB) zu qualifizieren.

Zukünftige Nutzungen sollen sich in ihrer Art in dieses Gebiet einfügen. Dies kann ausreichend über die Beurteilung gem. den §§ 34, 35 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.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Abgesehen von der Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan jedoch ein Maß der baulichen Nutzung fest, welches über die max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen, Firsthöhen) definiert wird. Da im Altortbereich eine dichte Bebauung und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen städtebaulich gewünscht sind, wird für Grundstücke, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, ausnahmsweise eine maximale mögliche Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Für die derzeit schon bestehende Bebauung und Nutzung gerade der landwirtschaftlichen Hofstellen besteht weiterhin Bestandsschutz. Zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche werden Baugrenzen sowie Baulinien, entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße, festgesetzt.

Darüber hinaus werden vorwiegend die Bauweise, die Baugestaltung (Dachgestaltung, Firstrichtung) sowie Stellplätze betreffende Festsetzungen getroffen. Hierbei wird in einen Kernortbereich entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße und die Hinterliegergrundstücke unterschieden (siehe Kap. 4.1. Begründung). Für den Kernortbereich werden restriktivere Festsetzungen bezüglich Höhe, Firstrichtung und Gestaltung getroffen, als für die hinterliegenden Grundstücksbereiche, die städtebaulich nicht so stark in den öffentlichen Raum an der HAUPTERSCHLIEßUNG durch

die Bgm.-Schlickerieder-Straße hineinwirken. Die beiden Erschließungsstraßen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg werden als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Sebastianweg, der sich im Bestand bislang als Sackgasse darstellt, wird darüber hinaus im Nordwesten bis an die Bgm.-Schlickerieder-Straße verlängert, um den öffentlichen Belang einer gezielten Orts- und Verkehrswegeentwicklung verfolgen zu können (Alternativenprüfung Sebastianweg, siehe Kap. 4.13.3 der Begründung).

Auf Grund der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden bewaldeten Lechleite werden zum Schutz vor Hangrutschungen, zum Erhalt des den Hang stabilisierenden Baumbestandes, zur Förderung eines natürlichen Waldsaums sowie zur Unterstützung der Waldfunktion als Lebensraum entsprechende Abstände zur bewaldeten Hangkante definiert und Baubeschränkungen für die Grundstücke Fl.Nr. 16, 17, 19, 21, 22 und 22/4 getroffen.

Um langfristig die zentrale Freifläche in der Ortsmitte als Treffpunkt für die Bewohner des Oberdorfes zu sichern, wird der Dorfplatz als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „nicht bebaute, teilbegrünte, öffentliche Fläche für Kommunikation und Zusammentreffen im Ortsteil“ festgesetzt. Im Nordwesten des Planungsgebiets wird das Grundstück, das sich zwischen den Hausnummern 23 und 25 von der Bgm.-Schlickerieder-Straße bis zur Hangkante der Lechleite erstreckt, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung festgesetzt, um den traditionell genutzten „Fuchsenweg“ planungsrechtlich zu sichern.

Zur Sicherung der freiraumplanerischen, natur- und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belange werden u.a. die Ausgestaltung von Einfriedungen, die flächenhaften Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke sowie die Nutzung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung festgesetzt. Darüber hinaus werden durch entsprechende Festsetzungen die baumschutzrechtlichen und waldrechtlichen Belange entlang der Hangkante zur Lechleite berücksichtigt. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen.

Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt nimmt das Planungsgebiet eine Fläche von ca. 6,3 ha ein.

Wie eingangs erwähnt, ist das Plangebiet im Bestand bereits weitgehend bebaut. Die Baugrundstücke nehmen eine Fläche von ca. 5,09 ha ein. Die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Grünfläche haben eine Fläche von ca. 600 m². Die im Planungsgebiet festgesetzte Waldfläche umfasst eine Größe von ca. 1.275 m². Um eine ausreichende Erschließung zu ermöglichen, bedarf es Verkehrsflächen von ca. 1,07 ha, welche ebenfalls überwiegend im Bestand bereits vorhanden sind.

Wichtigste Ziele des Plans

Die Ziele der Planung werden unter Punkt 4 der Begründung genannt.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachpläne

Landesentwicklungskonzept (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms (=LEP) (Stand 01.01.2020) ist die Stadt Friedberg als Mittelzentrum bestimmt und liegt im großen Verdichtungsraum Augsburg.

Regionalplan (RP)

Der RP konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPs auf regionaler Ebene und bildet einen langfristigen planerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die jeweilige Region. Daher werden insbesondere die Ziele des RP berücksichtigt.

Nach Karte 1 des Regionalplans der Planungsregion 9 (Augsburg) (Stand 2007, Teilfortschreibung 2018) liegt der Ortsteil Derching im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums der Stadt Augsburg. Südlich des Ortes fungiert die Kernstadt Friedberg als Mittelzentrum, in ca. 2 km Entfernung schließt im Westen das Stadtgebiet Augsburg (Oberzentrum) an. Gem. Karte 3 zieht ein Landschaftsschutzgebiet (die Lechleite) an der westlichen Grenze des Planungsgebiets entlang.

Der Regionalplan der Region Augsburg (Region 9) 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. Außerdem sollen Struktur, Funktion sowie ortsbildprägende Gebäude und Plätze erhalten und genutzt werden.

Zwischen dem Oberdorf und dem Unterdorf Derching verläuft ein Landschaftsschutzgebiet.

Zur Sicherung der Landschaft sind Lechauwald, Lechniederung und Lechleite als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die naturnahen Waldbestände an den Hangleiten oberhalb der Friedberger Ach sollen erhalten und gepflegt werden. Diese sind von Siedlungstätigkeit freizuhalten. Nördlich von Derching befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Waldgebiete östlich von Augsburg“.

Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (=FNP) (in der Fassung vom Dezember 2017, mit der Änderung FNP/47 in Kraft getreten am 21.04.2021) der Stadt Friedberg stellt für das gesamte Planungsgebiet eine Nutzung als Dorfgebiet dar. Für die Kirche St. Sebastian zeigt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche. Die Bgm.-Schlickerieder-Straße und der Sebastianweg werden als Verkehrsflächen dargestellt. Im Westen des Altortes Derching gibt es die Darstellung von Flächen für Wald. Diese Flächen werden zum Teil überlagert durch das nachrichtlich dargestellte amtlich kartierte Biotop Nr. 7531-0077-0001 (mesophilem Laubwald mit den weiteren Biototypen sonstiger Feuchtwald und mesophilen Gebüsch). 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 dargestellt, obschon sie planungsrechtlich dem Innenbereich zugehörig sind.

Die Ziele des neu aufzustellenden Bebauungsplans korrespondieren mit denen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Stand September 2007

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Entwicklung naturnaher Laubwälder entlang der östlichen Lechleite	Die Friedberger Lechleite grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Zu deren Schutz wird ausreichend Abstand vom Baumbestand gehalten.
Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland.	Der Bebauungsplan umschließt ausschließlich bereits bebaute Flächen. Durch die Nachverdichtung im Geltungsbereich können Freiflächen im Außenbereich mit wertvollen Gehölzstrukturen geschont werden.
Erhalt bedeutsamer Waldränder	Der an das Planungsgebiet angrenzende Waldrand wird durch die Planung nicht berührt. Ein ausreichender Abstand der Bauräume zum Wald wird eingehalten, um künftig die Ausbildung eines Waldsaums zu ermöglichen.
Erhalt und Optimierung von „Leitenwäldern“	Der Wald „Friedberger Lechleite“ wird durch die Planung gesichert, indem die Bauräume einen angemessenen Abstand vom Baumbestand wahren.
Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich lokal bedeutsamer Feuchtgebiete.	Feuchtgebiete sind im Planungsumgriff oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.	Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt, der die Belange ausführlich behandelt.
Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Im Bebauungsplan wird die künftige bauliche Entwicklung innerhalb eines Bestandsgebiets ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt einen qualifizierten Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. Maß der Nutzungen in Form einer GRZ sowie der erforderlichen Begrünung der Grundstücke. Durch die Planung wird eine Möglichkeit zur Nachverdichtung ausgeschöpft und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

<p>Gemäß § 1a Abs. 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Bestand handelt, durch den kein neues Baurecht entsteht, sind kaum Eingriffe ausgleichsbedürftig. Eine Ausgleichsermittlung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Eingriffe, die sich durch den Ausbau des Sebastianswegs ergeben, durchgeführt. Entsprechend erforderliche Regelungen zur Sicherung eines Ausgleichsbedarfs werden berücksichtigt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann im städtischen Ausgleichsflächenkataster nachgewiesen werden.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 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 zu berücksichtigen.</p>	<p>Entsprechende Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen bzw. dem Klimawandel entgegenwirken u.a. Beschränkung des Maßes der Nutzung, Begrünung, Gebäudestellung, Umgang mit Versickerung etc. werden in den Bebauungsplan miteinbezogen.</p>
<p>Gemäß § 2 Abs. 4 soll für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 beschrieben und bewertet werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.</p>	<p>Der Begründung liegt der gegenständliche Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1 BauGB.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>	<p>Der Begründung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1.</p>

<p>§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG hingegen nicht anzuwenden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Ausgleichsermittlung durchgeführt. Nicht vermeidbare Eingriffe beschränken sich innerhalb des Siedlungsbereich und werden im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet sowie durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet sowie im weiteren Stadtgebiet kompensiert z.B. über das Ausgleichsflächenkonto der Stadt Friedberg.</p>
<p>Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.</p>	<p>Um den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten, wurde eine Relevanzprüfung erstellt. In dem Gutachten sind Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse genannt, die z.T. als textliche Festsetzung und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt und die individuellen Bauabsichten der Eigentümer nicht bekannt sind, ist im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für jedes Bauvorhaben gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme einzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
<p>Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind gem. Art. 11a BayNatSchG nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung festgesetzt.</p>

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich insbesondere um eine Nachverdichtung im Bereich bebauter Siedlungsflächen. Es werden textliche Hinweise aufgenommen, dass der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist (§ 202 BauGB) und ggf.</p>

<p>Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung präzisieren den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält Vorschriften u.a. über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder das Vorsorgen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.</p>	<p>vorhandene Altlasten im Rahmen des Bauvollzuges näher zu untersuchen, zu sichern und ggf. fachgerecht zu entsorgen sind. Außerdem wird die Berücksichtigung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ empfohlen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen beim Ausbau des Sebastianwegs werden in der Eingriffsregelung berücksichtigt.</p>
<p>Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).</p>	

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das BayWG ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Wasserhaushaltsgesetz.</p>	<p>Da die Kapazitätsgrenzen des vorhandenen Mischwasserkanals bereits im Bestand erreicht sind, werden Festsetzungen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser sowie diesbezüglicher Ausnahmen formuliert.</p>
<p>Abwasser ist gem. § 55WHG so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Niederschlagswasser soll soweit möglich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p>	<p>Bei einer ausnahmsweise erforderlichen gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken in den öffentlichen Kanal (=Mischwasserkanal) kann derzeit eine Vermischung mit Schmutzwasser nicht vermieden werden.</p>

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete, wie z.B. Wohnen, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. 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</p>

<p>Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u.a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Lärmgutachten aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen.</p>	<p>Art in dieses Gebiet einfügen. Dies kann ausreichend über die Beurteilung gem. § 34 BauGB und § 35 BauGB gewährleistet werden. Berücksichtigt werden muss hier immer die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Bauräume im Bebauungsplan sind so angeordnet, dass die erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden können. Lediglich im Bestand werden in Teilbereichen die Abstandflächen bereits heute unterschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bauvorhaben innerhalb der Kernortszone entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße einzelfallbezogen einen ausreichenden Lärmschutz nachweisen.</p>
<p>Die Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen wurde durch die 12. BImSchV in deutsches Recht übernommen.</p>	<p>Kein Vorhaben im Planungsumgriff oder dessen Nähe.</p>
<p>Die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen.</p>	<p>Kein Vorhaben im Planungsumgriff oder dessen Nähe.</p>

Bundes-Waldgesetz (BWaldG) / Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Gemäß Artikel 9 ist jede Handlung, durch welche die Produktionskraft des Waldbodens vernichtet oder wesentlich geschwächt oder durch welche der Waldboden beseitigt wird (Waldzerstörung), verboten. Dies gilt nicht, wenn die Erlaubnis zur Rodung erteilt wird.</p>	<p>Im Nordwesten des Planungsgebiets liegt der bewaldete Hang der Lechleite. Dieser ist gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG und darüber hinaus als Schutzwald gem. Waldfunktionsplan sowie teilweise auch als Bodenschutzwald Art. 10 gem. BayWaldG klassifiziert. Im Rahmen der Festsetzungen werden Baubeschränkungen mit erforderlichen Abständen zur Waldgrenze und zur Hangkante definiert und Festsetzungen zur Freihaltung des Kronentraufbereichs von Baumbestand formuliert. So dass sowohl der Schutz vor Baumwurf und Hangrutsch gewährleistet als auch der Lebensraum Wald in seiner Funktionsfähigkeit erhalten werden kann.</p>

Sonstige einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Weitere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für die Planung nicht relevant.

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend aufzubereiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung der Stadt Friedberg wurden durch die bereits im ersten Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegte Vorprüfung des Einzelfalls sowie durch die Beschreibung der berührten Umweltbelange in der Begründung, die die Umweltbelange betreffenden Einschätzungen im erforderlichen Maße umrissen. Der daraus abgeleitete Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ist ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Die Stadt stellt dabei in ihre Entscheidung ein, dass ihre Bauleitplanung weit überwiegend schon im Bestand stark verdichtete Bebauung nach § 34 BauGB einer städtebaulichen Steuerung zuführt. Weiter, dass randlich nach § 35 BauGB zu qualifizierenden Flächen einbezogen werden, die weitgehend durch landwirtschaftlichen Gebäudebestand bzw. landwirtschaftlich genutzte, teilweise oder gänzlich baulich in Anspruch genommene bzw. versiegelte Freiflächen charakterisiert sind.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die umweltbezogenen Belange zum Schutz von Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Boden, Fläche, Luft/Klima, Grundwasser, Landschaft, Kulturgütern und Menschen auf ihre Betroffenheit hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans geprüft. Darüber hinaus werden die Wechselwirkungen zwischen den genannten Umweltbelangen untersucht.

Der Umweltbericht geht nicht näher auf den Umweltbelang Oberflächengewässer ein, da kein Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorkommt. Darüber hinaus werden keine vertieften Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern – ausgenommen Niederschlagswasser - sowie zur Energieversorgung gemacht. Begründung: Es handelt sich um einen Bebauungsplan im Bestand und die anfallenden Abfälle werden getrennt und der entsprechenden Verwertung bzw. Beseitigung zugeführt. Die Energieversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Infrastruktur. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen, die CO₂ einsparende Maßnahmen vorgeben. Die diesbezügliche Entwicklung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung

auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine vierstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet Auswirkungen von keiner, geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa)-dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee – hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Kapiteln 6.2.11 bis 6.2.14 erstellt.

6.2.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Pflanzen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Freiflächen und Gehölze innerhalb des Planungsgebiets befinden sich einerseits in Privatgärten, andererseits auf der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche (Dorfplatz) und gegenüber auf dem Flurstück 3. Auf diesem Grundstück steht unter anderem ein großer Walnussbaum mit einem Stammumfang (STU) von ca. 190 cm, der auf Grund seines Habitus sowie seiner Vitalität als ortsbildprägend einzustufen ist. Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. dem Dorfplatz befinden sich mehrere Sträucher und große Laubbäume. Zwei markante, vitale 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*).

Im Nordwesten des Planungsgebiets grenzt der Waldbestand der Lechleite direkt an das Planungsgebiet an bzw. befindet sich auch teils im westlichen Planungsgebiet innerhalb der Privatgrundstücke. Dieser stellt sich vor Ort als Ausläufer der bewaldeten Lechleite dar und ist in Teilbereichen des Geltungsbereichs nachrichtlich sowohl als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00440.01) als auch als Biotop (ID: 7531-0077-001) ausgewiesen. Zur Vereinfachung der Planzeichnung sind die Grenzen dieser Schutzgebiete nicht aufgenommen. Eine Darstellung dazu ist in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden.

Es ist dabei anzunehmen, dass jedenfalls die, die bebauten innerörtlichen Bereiche überlagernde Biotopkartierung überholt ist.

Nach Abstimmung (am 27.04.21 mit Gesprächsprotokoll und 12.11.21, 08.12.21 E-Mail) 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 gem. Waldfunktionsplan als Schutzwald und teilweise auch als Bodenschutzwald Art. 10 gem. BayWaldG klassifiziert, um Hangrutschungen entgegenzuwirken. Nach Rückmeldung des AELF kann der Verlauf der Waldgrenze gezogen werden (siehe Abbildung 1, Begründung Kap. 2.3)

Die Waldgrenze wurde nach Begehung im Winter 2021 durch das AELF auf Grundlage des Vorhandenseins einer waldtypischen Vegetation für die Grundstücke Fl.Nr. 16, 17, 19, 21, 22/2 und 22 festgelegt. Hier wurde das Vorhandensein von Bodenvegetation und eines entsprechenden Waldinnenklimas berücksichtigt. Insofern liegt die Waldgrenze innerhalb des Planungsgebiets oftmals dort, wo z.B. Gebäude oder Mauern direkt angrenzen. Wald kann auch auf Privatgrundstücken liegen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch die Nachverdichtung und den Neubau von Gebäuden, Straßen, Parkplätzen sowie sonstigen versiegelten und befestigten Flächen gehen Freiflächen und Vegetationsbestand verloren. Bei den betroffenen Freiflächen handelt es sich weitgehend um artenarme Rasen- und sonstige gärtnerisch genutzte Flächen auf den Baugrundstücken. Durch den Ausbau des Sebastianwegs werden in untergeordnetem Maße Grünflächen entlang von Verkehrsflächen verloren gehen. Dieser Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichsermittlung erfasst und entsprechend ausgeglichen.

Im westlichen Bereich der Flurstücke Fl.Nr. 16, 17, 19, 21, 22/2 und 22 ist zum Schutz des Waldbestandes vor Eingriffen durch bauliche Anlagen sowie zur Entwicklung eines naturnahen Waldsaums ein Abstand der Bauräume von 10 m zur Waldgrenze vorgesehen. Zudem sind zum Erhalt der Bäume im Bereich der Hangkante zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 16 und 22 im Abstand von 1,5 m keine baulichen Eingriffe zulässig.

Betriebsphase: Bei Umsetzung des Bebauungsplans gehen keine Waldflächen verloren. Durch den festgelegten Abstand der Bauräume zur Waldgrenze wird die Möglichkeit eröffnet, dass sich ein naturnaher Waldsaum etablieren kann. Um die Auswirkungen der künftigen baulichen Entwicklung und Nachverdichtung abzumildern und die Biodiversität zu fördern, werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Baumbestand, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung getroffen. Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird u.a. festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops/Landschaftsschutzgebiets durch gebietsfremde Vegetation gering zu halten.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen als gering erheblich zu bewerten.

Tiere

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die faunistische Potenzialeinschätzung (DRAGOMIR Stadtplanung GmbH, 26.01.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass saP-relevante Vogel- und Fledermausarten im Planungsgebiet vorkommen können.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Strukturen sind reproduktive Vorkommen von saP-relevanten Pflanzen, Weichtieren, Reptilien, Amphibien und Libellen nicht möglich. Schmetterlinge, Käfer und Säugetiere (ohne Fledermäuse) sind im Planungsgebiet selbst auszuschließen, können aber im angrenzenden Baumbestand der „Friedberger Lechleite“ vorkommen.

Fledermäuse:

Für gebäudebewohnende Arten stellt das Planungsgebiet insgesamt einen geeigneten Lebensraum dar. Die vielen alten Bestandsgebäude mit zahlreichen Spalten, Nischen und Löchern in und an Fassaden, Dächern und Rollladenkästen sowie Einflugmöglichkeiten in Dachstühle können Tiere als ganzjähriges Versteck (Ruhestätte) und ggf. als Wochenstube (= Fortpflanzungsstätte) nutzen. Selbst im Winter kann ein Vorkommen von einzelnen Arten bzw. Tieren in den beschriebenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Winterquartiere der Zwergfledermaus befinden sich z. B. in Mauerspalten, in Ritzen zwischen Dachgebälk und hinter Fassadenverkleidungen.

Da im Siedlungsbereich nur wenige Bäume, insbesondere alte Bäume mit natürlichen Höhlen, Spechthöhlen und Spalten bzw. Risse wie z.B. abgeplatzter Borke, vorhanden sind, ist das Potential für baumbewohnende Arten eher gering. Die nachgewiesenen Höhlen sind jedoch als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zu werten.

Mehrere Spechthöhlen wurden im Wald am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Dort sind außerhalb des Planungsgebietes weitere Höhlen und andere geeignete Baumquartiere anzunehmen.

Sowohl der Siedlungsbereich als auch die umgebenden Strukturen (Wald + Offenland) eignen sich als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Vögel:

Am Boden brütende typische Arten wie die Haubenlerche kommen im Planungsbereich auf Grund fehlender, großer Freiflächen, nicht vor.

Der Siedlungsbereich im Untersuchungsgebiet weist nur wenige Bäume auf. Das Brutplatzangebot für höhlen- und halbhöhlenbewohnende Brutvögel in diesem Bereich ist daher sehr eingeschränkt. Einzelne Nistkästen können die Situation nur geringfügig kompensieren.

Bei den kartierten Höhlen im Siedlungsbereich ist aufgrund der Lage der an Straßen/Wegen, belebten Plätzen bzw. bebauten Grundstücken anzunehmen, dass diese insbesondere von typischen Arten des Siedlungsraumes bewohnt werden. Diese fallen überwiegend in die Kategorie der nicht saP-relevanten Arten. Allenfalls der Feldsperling (*Passer montanus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sind als potenzieller Brutvögel zu erwarten.

Ein Vorkommen von saP-relevanten, freibrütenden Brutvogelarten im Planungsgebiet ist sehr unwahrscheinlich. Die meisten Gehölze befinden sich an Wegen, Straßen und öffentlichen Plätzen bzw. in Innenhöfen. Dichte, strukturreiche Gehölzbestände, die ausreichend Schutz und Deckung sowie Nahrung bieten, sind nicht vorhanden.

Die Vielzahl an Spalten, Höhlen und Löcher in den Fassaden und Dächern der Bestandsgebäude stellt ein Angebot an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für viele gebäudebrütende Vogelarten, beispielsweise Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und Mauersegler (*Apus apus*) dar.

Zudem weisen die großen, offenen Ställe mit teilweise überhängenden Dächern ein hohes Potential für Mehl- (*Delichon urbicum*) und Rauchschwalben (*Hirundo rustica*) auf.

An vielen Gebäuden sind im Bereich der Giebel große Löcher zur Lüftung der Dachstühle eingelassen worden oder die alten Dächer von Scheunen weisen große Löcher auf. Dies ermöglicht auch größeren Tieren, wie z.B. der Schleiereule (*Tyto alba*) oder Turmfalke (*Falco tinnunculus*) den Einflug in Dachstühle. In höheren Gebäuden, z.B. dem Kirchturm, sind auch Brutnester von Wanderfalken (*Falco peregrinus*) und Dohlen (*Corvus monedula*), möglich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Eine erhebliche Störung von nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Tieren durch Verlärmung und Beleuchtung ist nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan u.a. das Bestandsrecht sichert und sich die bereits im Bestand vorhandenen Belastungen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung voraussichtlich nicht spürbar erhöhen.

Durch die Bauleitplanung im Wege dieses einfachen Bebauungsplans wird zudem kein Baurecht erstmals neu begründet, sondern lediglich bestehendes Baurecht gemäß den §§ 34 und 35 BauGB modifiziert und städtebaulich erforderlichen Festsetzungen unterworfen. So löst die Planung keine neuen artenschutzrechtlichen Konflikte aus, die abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung aufzulösen wären. Natürlich kann sich artenschutzrechtlich auch nach Erlass eines Bebauungsplans eine Änderung der Sachlage ergeben, die zu berücksichtigen ist. Daher ist jedes Einzelbauvorhaben verpflichtet, einer derart neuen Sachlage gerecht zu werden. In der Relevanzprüfung und der Begründung wird diesbezüglich darauf verwiesen, dass im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes im Zuge der Planung baulicher Vorhaben der Bauherr im Zweifel verpflichtet ist, gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Rahmen dieser Untersuchung müssen die saP-relevanten Arten genauer geprüft und auf etwaiges Auslösen von Verbotstatbeständen durch den spezifischen Eingriff beurteilt werden. Auf Grundlage dieser Untersuchung müssen dann im Hinblick auf die Eingriffsschwere bzw. Anzahl tatsächlich betroffener Arten/Individuen in Abstimmung mit der UNB die erforderlichen Vermeidungs- bzw. cef-Maßnahmen festgelegt werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nicht zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, wenn die in der Relevanzprüfung zur saP formulierten spezifischen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen als gering erheblich zu bewerten.

Betriebsphase: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings können bei Neubauten spiegelnde oder transparente Fassadenteile ggf. zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko führen.

Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Dennoch ist durch das Vorkommen von Wald verschiedener Altersstufen mit Laubbäumen entlang der Lechleite an der westlichen Grenze des Planungsgebiets sowie in Gestalt privater und öffentlich nutzbarer Freiflächen mit Siedlungsgehölzen eine gewisse Biodiversität vorhanden. Gerade einige Walnussbäume (auf den Fl.Nrn. 3 und 6) sowie Ahorn und Linden im Bereich des Dorfplatzes sind auf Grund ihres Bestandsalters und ihrer Vitalität von besonderer Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Das Planungsgebiet ist im Bestand großflächig versiegelt und bebaut. Der Verlust von Gehölzen ist nicht abzuschätzen, da es sich hauptsächlich um Privatgrundstücke handelt, bei denen der vorhandene Vegetationsbestand nicht einzeln aufgenommen und vermessen wurde und der Umfang von zukünftigen Bauvorhaben nicht klar prognostiziert werden kann. Es sind Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neupflanzung bzw. Neuanlage von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen getroffen worden. Die Vorgaben der DIN 18920 (zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen sollten beachtet werden. Zudem werden

Betriebsphase: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung der Baugebiete sowie zu deren Bepflanzung kann ein großer Teil der vorhandenen Vegetation innerhalb des Planungsgebiets erhalten oder ersetzt werden.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird als gering eingestuft.

Schutzgebiet und Biotop

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Südwesten des Planungsgebiets grenzt eine Waldfläche an. Diese stellt sich 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. Das Biotop setzt sich als Hauptbiotoptyp aus mesophilem Laubwald mit den weiteren Biototypen sonstiger Feuchtwald und mesophilen Gebüsch zusammen (Bayernatlas, Erhebungsdatum 12.06.1988).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Nach fachlicher Einschätzung wird angenommen, dass die die bebauten innerörtlichen Bereiche überlagernde Biotopkartierung überholt ist. Ein über das bisherige Maß erforderlicher baulicher Eingriff in das kartierte Biotop sowie auch in das Landschaftsschutzgebiet ist bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Betriebsphase: Da die bestehende Siedlung bereits heute sehr nah am Baumbestand angrenzt und der Bebauungsplan einen größeren Abstand der Baugrenzen zum Vegetationsbestand vorsieht, sind sowohl das Landschaftsschutzgebiet als auch die Biotopfläche von der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet ragt mit ca. 400 m² im Nordwesten in das Planungsgebiet hinein.

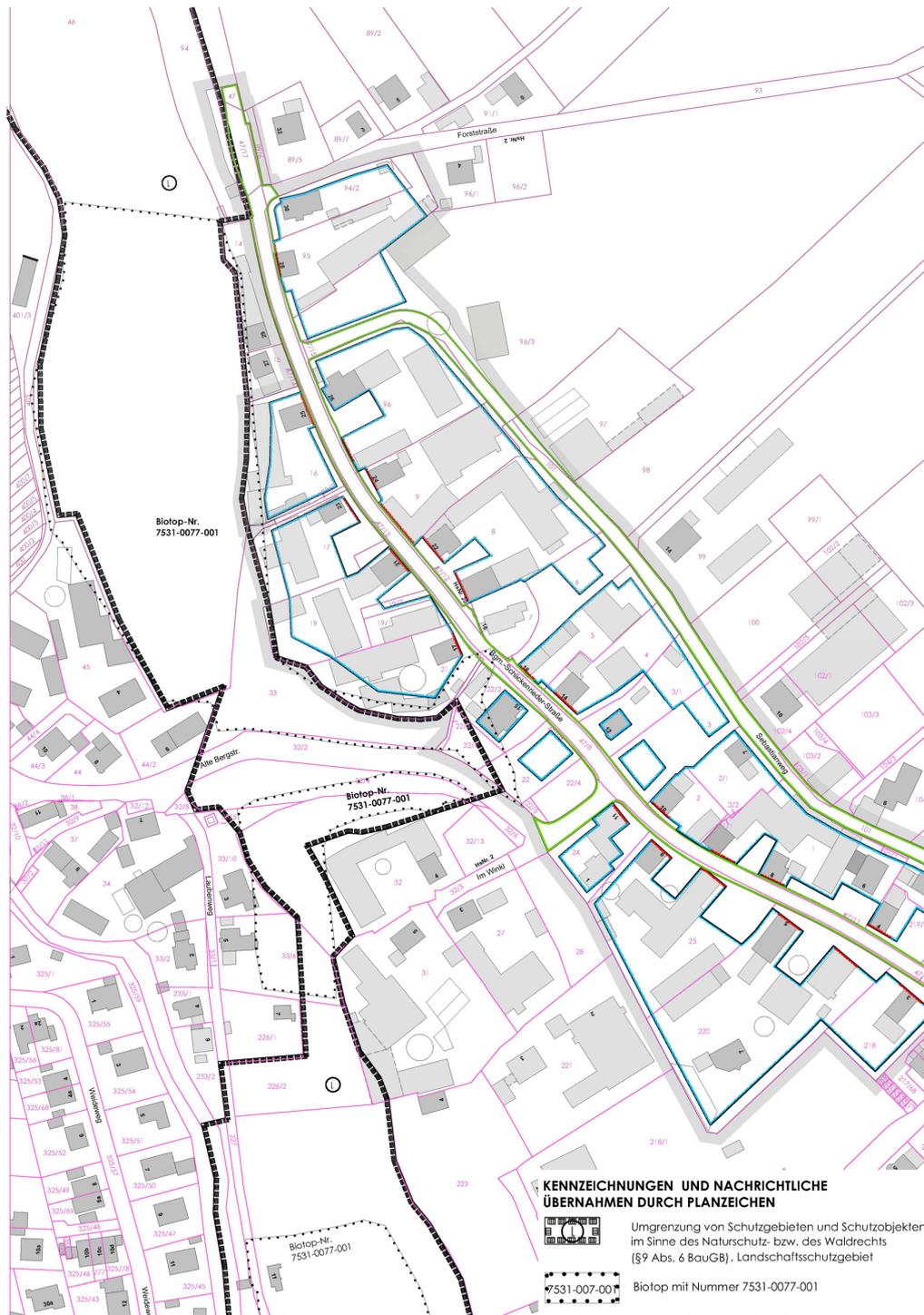


Abbildung 27: Lage des Biotops und Landschaftsschutzgebiets

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird als gering eingestuft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Baugrenzen mit ca. 10 m Abstand zur Waldgrenze ▪ Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ▪ Festsetzung zur Unzulässigkeit von Schottergärten ▪ Festsetzungen zu erhaltenswertem Baumbestand ▪ Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung ▪ Festsetzungen zu Mindestbodenvolumina für Pflanzungen in Belagsflächen und auf Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis zur zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten ▪ Überprüfen auf Fledermäuse unmittelbar vor der Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ▪ Vermeiden von Vogelschlag ▪ Kartierungen von planungsrelevanten Arten bei konkreten Vorhaben ▪ Hinweise zum Baumschutz ▪ Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleich für den Eingriff durch den Ausbau des Sebastianwegs, Ausgleichflächenkataster der Stadt Friedberg ▪ Einzelfallbezogener Ausgleich von Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich

6.2.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden

Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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. 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. Seltene und sehr wertvolle Böden, wie z.B. Moorböden, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Gem. vorliegender baugrundgutachterlicher Stellungnahme (Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke mbH, Stand 15.11.21) sind im Planungsgebiet unterhalb der Mutterbodendecke (Schichtdicke bis zu 0,15 m) bzw. unterhalb von örtlichen künstlichen Auffüllungen (Schichtdicke bis zu 0,2 m) zunächst oft geringkonsistente Decklehme (bis ca. 1,3 m Tiefe) zu erwarten. Unterhalb der Decklehme folgen die Tertiärböden (ab ca. 1,3 m Tiefe bis zur Erkundungstiefe bei ca.

8,0 m unter Geländeoberkante) der Oberen Süßwassermolasse in Form von zunächst meist unterschiedlich kornabgestuften Tertiärsanden. In den oberen Abschnitten können die Tertiärböden zunächst noch stark verwittert und oftmals umgelagert, aufgelockert und dementsprechend entfestigt sein. Mit zunehmender Tiefe stehen die Tertiärschichten erfahrungsgemäß jedoch in hoher Lagerungsdichte und guter Tragfähigkeit in Wechsellagen aus Sanden, Kiesen, Schluffen, Tonen und Mergeln mit z.T. Sand-, Ton- und Mergelsteinausbildung an. Bei solchen wechselhaften Kornabstufungen sind in den tertiären Sandböden innerhalb des Planungsgebiets grundsätzlich auch erhebliche Schwankungen bei der Wasserdurchlässigkeit und der Versickerungsfähigkeit zu erwarten (siehe Kap. 6.2.4).

Die im Zuge der Baugrunderkundung aufgeschlossenen bindigen Decklehme mit ihrer meist nur weich-steifen Konsistenz sowie auch die unterlagernd aufgeschlossenen, oft nur locker gelagerten Sandböden sind gem. baugrundgutachterlicher Stellungnahme nicht mit den zulässigen Bodenpressungen nach den Tabellenwerten der DIN 1054 belastbar, da solche gering tragfähigen Böden keinen Regelfall zur Gründung von Ingenieurbauwerken im Sinne dieser Norm darstellen.

Dieser Sachverhalt ist insbesondere im Bereich der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Hangkante zu berücksichtigen. So wurde im Rahmen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme eine Beurteilung der Böschungsbruchsicherheit im Bereich der Hangkante der Lechleite in Hinblick auf eine etwaige zukünftige weitere Bebauung Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis aus diesen Untersuchungen lässt sich ableiten, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen nahe der Hangkante (bzw. auch bereits durch das Aufbringen von zusätzlichen Lasten oder durch Versickerungsanlagen im Bereich der Hangkante) bei den vorgefundenen wenig scherfesten Untergrundverhältnissen grundsätzlich eine unzulässige Hangdestabilisierung keinesfalls ausgeschlossen werden kann. Schlimmstenfalls könnten solche Maßnahmen auch zu entsprechenden Hangrutschungen führen. Im gesamten Planungsgebiet sind also gem. Baugrundgutachten sehr inhomogenen Baugrundverhältnissen anzutreffen. So ist in weiten Teilen mit einer mäßigen Tragfähigkeit und Scherfestigkeit des Untergrunds zu rechnen.

Boden nimmt insbesondere Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Wasserspeichermedium, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ein. Da der Boden im Planungsgebiet durch anthropogene Einflüsse in weiten Teilen überprägt ist, ist die Funktionsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet bereits eingeschränkt. Die Versiegelung des Planungsgebiets beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 31.000 m² (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad bezogen auf die Gesamtheit der Baugrundstücke von ca. 60 %.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Baubedingt kann die zeitweilige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen bspw. für Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Hangkante zur Lechleite ist wie oben beschrieben auf Grundlage der baugrundgutachterlichen Stellungnahme mit wenig scherfesten Untergrundverhältnissen zu rechnen. Von nennenswerten Lastaufbringungen in einem Abstand von ca. 15 m von der Hang-Oberkante gänzlich abzusehen. Bei Maßnahmen bis zu einem Abstand von 25 m von der oberen Hangkante werden für zukünftige weitere Bebauungen im Rahmen der Anbahnung baurechtlicher Zulassungen stets entsprechende erdstatische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Geländebruchnachweis vorgelegt werden.

Inwieweit je nach der Größe eines Bauvorhabens, je nach den Bauwerklasten und je nach den örtlich erkundeten Untergrundverhältnissen darüber hinaus auch für weiter entfernte Baumaßnahmen ein solcher Böschungsbruchnachweis/Hangstandssicherheitsnachweis noch erforderlich ist, ist im Einzelfall eigenverantwortlich durch die Bauherren gemeinsam mit einem Baugrundachter klären.

Betriebsphase: Durch die mögliche Versiegelung von bislang unbebauten Flächen im Rahmen von Neubauvorhaben gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand, mit z.T. bereits sehr hoher Versiegelung auf einigen Grundstücken, handelt, ist nicht davon auszugehen, dass eine relevante Baurechtsmehrung mit entsprechend zusätzlicher Versiegelung, die negative Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden mit sich bringt, generiert wird. In Teilbereichen ist sogar davon auszugehen, dass durch die festgesetzte GRZ z.B. bei den ehemaligen Hofstellen, die für eine Konversion herangezogen werden, eher eine Entsigelung von Flächen ausgelöst wird. So herrschen im Planungsgebiet im Bereich der Baugrundstücke im Bestand schon hohe Vorbelastungen durch Versiegelung vor, sodass bereits heute eine deutliche Einschränkung der Bodenfunktionen (zu Versickerung siehe Kap. 6.2.4) vorzufinden ist.

Die mögliche zusätzliche Versiegelung von bisherigen Schotterflächen und in untergeordnetem Umfang unversiegelten, daran angrenzenden Flächen im Bereich des Sebastianwegs führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung, die im Rahmen der Ausgleichsermittlung ausgeglichen werden muss.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge, Überdeckung von Tiefgaragen sowie der Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz und zum Umgang mit (falls vorhanden) belasteten Böden werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringgehalten und führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang.

Schadstoffbelastungen/ Altlasten

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und ähnliche schädliche Bodenverunreinigungen gemäß BBSchG vor.

Kampfmittel

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln vor.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubeschränkung „Gefahrenzone Baumwurf“ mit zulässiger Ausnahme nach statischem Nachweis ▪ Baubeschränkung „Gefahrenzone Hangrutsch“ mit zulässiger Ausnahme nach geotechnischem Nachweis ▪ Festsetzung zu sickerfähigen Belägen ▪ Festsetzung zur Überdeckung von Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zum Bodenschutz ▪ Hinweise zu Altlasten und Kampfmitteln

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagwasser 	
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleich für den Eingriff durch den Ausbau des Sebastianwegs, Ausgleichsflächenkataster der Stadt Friedberg ▪ Einzelfallbezogener Ausgleich von Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich

6.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt im Oberdorf des Ortsteils Derching der Stadt Friedberg. Es wird dabei im Westen durch den bewaldeten Steilhang der Lechleite, im Norden durch den Forstweg, im Osten durch den Sebastianweg im Südwesten durch die Flächen von Kirche und Schule und im Süden durch den Kreisverkehr, der den Ortseingang darstellt, begrenzt. Generell setzt sich die Bebauung innerhalb des Planungsgebiets aus landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen Nutzungen sowie Wohngebäuden mit entsprechenden Freiflächen zusammen. An der Kreuzung Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und Alte Bergstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, auch Dorfplatz, der von großen Laubbäumen umstanden und durch Wegeführung erschlossen ist. Die öffentliche Grünfläche bildet den südlichen Abschluss der bewaldeten Lechleite, die als topographische Kante das Planungsgebiet im Süden und Westen begrenzt.

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Aus diesem Grund erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke im Planungsgebiet auch nach Satzungserlaß im Zweifel nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 34 und 35 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Eine Neubeauftragung von Flächen im Außenbereich aufgrund von Nachverdichtung im Siedlungsbereich wird durch die Bauleitplanung – von der Fläche der Verlängerung des Sebastianweges abgesehen - nicht ausgelöst, sondern allenfalls gesteuert.

Die Eingriffe in den Außenbereich gem. § 35 BauGB müssen einzelvorhabenbezogen kompensiert werden. Neue ausgleichspflichtige Einzelvorhaben werden in der Planung nicht abbildet, weswegen die projektbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung im jeweiligen Verfahren zur Bauantragstellung zu erfüllen ist.

Betriebsphase: Innerhalb der Baugrundstücke werden die maximal bebaubaren Grundflächenzahlen nach BauNVO zugelassen, sodass die Fläche im Planungsgebiet optimal genutzt werden kann. Zusätzlich tragen große, zusammenhängende Baufenster für eine bestmögliche Gestaltungsfreiheit dazu bei. Außerdem kommt die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg, die bislang für das Plangebiet eine größere Abstandsflächentiefe bestimmt hat, nicht zur Anwendung. Um eine

Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, werden maximale Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform etc. festgesetzt.

Durch die ermöglichte Nachverdichtung im Bestand tritt keine Zerschneidung von Landschaft bzw. Wald und Biotopen im Allgemeinen ein. Die Waldflächen westlich des Planungsgebietes bleiben erhalten und bilden einen freien Korridor entlang der Lechleite.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang können ausgeschlossen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zulassung der max. bebaubaren GRZ nach BauNVO ▪ Festsetzung großer, zusammenhängender Baufenster ▪ Festsetzung von max. Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform, etc. ▪ Zulassung gesetzlicher Abstandsflächentiefen 	---

6.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

Grundwasser / Schichtwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Grundwasser wurde bei den durchgeführten Feldarbeiten im Rahmen der baugrundgutachterlichen Stellungnahme in Bohrungen und Schürfen bis zur jeweiligen Bohr- und Schurfendtiefe bei max. 8 m unter GOK nicht angetroffen - je nach Witterung können aber auf wasserstauenden Schluff- oder Tonböden wasserführende Schichten anstehen.

Die Grundwasserstände sind nicht unerheblichen jahreszeitlichen, klimabedingten, wie auch anthropogen verursachten Schwankungen ausgesetzt, so dass künftig durchaus auch höhere oder niedrigere Grundwasserspiegel möglich sind. Nähere Angaben zu den Schwankungsbreiten und Höchstständen liegen derzeit jedoch nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes werden bauliche Tätigkeiten das Grundwasser nicht berühren. Mit dem Vorkommen von Schichtwasserhorizonten im gesamten Planungsgebiet ist zu rechnen. Durch vertiefte Baugrunduntersuchungen sollen diese bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wären dann entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauwasserhaltung) zu ergreifen.

Baubedingt ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt führt die Versiegelung ebenfalls zu Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit, da bereits heute eine relativ hohe Versiegelung im Bestand vorliegt. Aufgrund der Versickerung im Planungsgebiet und der getroffenen

Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen von Wegen und offenen, oberirdischen Stellplätzen, können die Auswirkungen auf das Grundwasser reduziert werden.

Entwässerung / Versickerung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Gem. baugrundgutachterlicher Stellungnahme ist im Planungsgebiet je nach dem örtlichen Feinkornanteil, je nach der örtlichen Kornabstufung und je nach der örtlichen Feinschichtung des Untergrunds mit ausgesprochen wechselhaften Sickerhältnissen zu rechnen. Die Eignung der Böden zur Versickerung ist gebietsbezogen grundsätzlich gegeben, kann aber nicht für alle Einzelgrundstücke gleichermaßen angenommen werden.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Bestand über den Mischwasserkanal in der Bgm.-Schlickerieder-Straße. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet ist sichergestellt. Niederschlagswasser soll künftig nicht mehr ungebremst eingeleitet werden. Weitere bauliche Änderungen und zusätzliche Verdichtungen auf den angeschlossenen Grundstücken werden seitens der Stadtwerke Friedberg kritisch gesehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden daher auf Grundlage der baugrundgutachterlichen Stellungnahme entsprechende Regelungen getroffen (siehe Kap. 5.15), um eine ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke bezogen auf das Oberflächenwasser infolge einer weiteren baulichen Entwicklung weiterhin sicherstellen zu können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Angesichts der in der bodengutachterlichen Stellungnahme erkundeten wechselhaften Sickerhältnisse sollte die Realisierbarkeit von Sickereinrichtungen jeweils vorab im Einzelfall z.B. mittels entsprechender Erkundungsbohrungen und/oder in-situ-Sickerversuchen geklärt werden. Bei Wasserdurchlässigkeiten im Sickertest von $> 10^{-6}$ m/s sollte eine entsprechende Regenwasser-Versickerungsanlage errichtet und auf Grundlage der ermittelten Wasserdurchlässigkeiten dimensioniert werden. Bei Wasserdurchlässigkeiten im Sickertest $< 10^{-6}$ m/s müsste eine temporäre Regenwasserspeicherung mit Drosselabfluss eingeplant werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist langfristig sichergestellt, dass eine bauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebiets im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gesichert ist.

Für die sachgemäße Entwässerung während der Bauphase ist der Bauträger verantwortlich, was von der zuständigen Behörde im Bauvollzug geregelt und kontrolliert wird.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wird darauf hingewiesen, dass durch Wassereinleitungen bindige Böden aufweichen und sich entfestigen können. Gerade mit Blick auf Wassereinleitungen nahe der Hangkante der Lechleite könnten auch unerwünschte Gleithorizonte entstehen und die Böschung destabilisieren. Etwaige neue Sickeranlagen sollten soweit als möglich nicht im Nahbereich der Hangkante errichtet werden - im Zweifel wäre die Lage von neuen Sickereinrichtungen vom Baugrundgutachter zu prüfen.

Zudem wird über die Zulässigkeit der Errichtung von Sickerschächten mit vorgeschaltetem Absetzschacht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Möglichkeit eröffnet, auch im Zuge eines Ausbaus der Bgm.-Schlickerieder-Straße eine weitere Belastung des Mischwasserkanals zu vermeiden und eine gezielte Versickerung vor Ort vorzunehmen. Auch im Bereich des geplanten Ausbaus des Sebastianswegs kann die Möglichkeit der dezentralen Versickerung von

Straßenflächen zu einer Verminderung der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung führen.

Insgesamt kann durch die festgesetzte dezentrale Versickerung langfristig ein Beitrag zu einer positiven Grundwasserneubildungsrate geleistet werden.

Betriebsphase: Für Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind sickerfähige Beläge vorgesehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind derartige Anlagen auf Grundstücken, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, soweit für sie ein anderer Belag betrieblich notwendig ist.

Durch die geplante Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern von Garagen- und Carports sowie die Überdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche mit einer Bodensubstratschicht kann anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das Regenwasser verdunstet, wirkt so temperaturnausgleichend und leistet einen positiven Beitrag für das lokale Kleinklima.

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich zu versickern. Sollte eine oberflächige Versickerung nicht möglich sein, z.B. aus funktionalen Gründen, oder weil diese nicht ausreicht, ist alternativ auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte möglich. Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann aber auch ausnahmsweise 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.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu berücksichtigen. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Darüber hinaus sollte das Gebäude wasserdicht errichtet werden. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben, Kelleröffnungen, usw. sind dabei gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Betriebsbedingt führt die zusätzlich in Folge der Nachverdichtung auftretende Versiegelung zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit. Aufgrund der Versickerung im Planungsgebiet und der getroffenen Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. Verwendung von extensiver Dachbegrünung, Überdeckung von Tiefgaragen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Anwendung einer dezentralen Versickerung, können die Auswirkungen noch weiter reduziert werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzungen zu GRZ und Grundfläche der Gebäude unter Berücksichtigung zulässiger Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe ▪ Festsetzung zu sickerfähigen Belägen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zum Umgang mit Regenwasser und Grundwasser ▪ Hinweis zur Erkundung des Baugrunds durch den jeweiligen Bauherrn ▪ Hinweis zum Umgang mit Grundwasser im Zuge von

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zur Überdeckung von Tiefgaragen ▪ Festsetzungen zur dezentralen Versickerung und zulässiger Ausnahme 	Baumaßnahmen z.B. Bauwasserhaltung
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleich für den Eingriff durch den Ausbau des Sebastianwegs, Ökokonto der Stadt Friedberg

6.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft

Luftaustausch / Lokalklima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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 oben auf der Lechleite, außerhalb der Stadtbereiche von Augsburg und Friedberg, die umliegenden landwirtschaftlichen Grünflächen und die unmittelbar angrenzenden Waldgebiete findet ein sehr guter Kalt- und Frischluftaustausch statt.

Thermik und Flächenaufheizung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets kann es in sommerlichen Hitzeperioden zu einer starken Aufheizung der Belagsflächen kommen, was zu einer thermischen Belastung bereits im Bestand führt. Der vorhandene Vegetationsbestand sowohl großflächig entlang der Lechleite als auch kleinräumig innerhalb der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Freifläche (Dorfplatz) trägt zu einer Minderung dieser Belastung bei.

Lufthygiene

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

Der bestehende Wald westlich des Planungsgebiet besitzt eine hohe Bedeutung, da er Staub und Schadstoffe bindet und Kohlenstoffdioxid zu Sauerstoff umwandelt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase ist zeitweise von erhöhten Schadstoffbelastungen, verursacht durch Baustellenverkehr und Baustellentätigkeit, auszugehen. Diese sind jedoch als nicht erheblich einzustufen, da diese bauzeitlich begrenzt auftreten.

Auch während der Betriebsphase ist mittelfristig weiterhin durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Geruchsbelastungen zu rechnen. Langfristig berücksichtigt der Bebauungsplan aber auch die Möglichkeit, dass die landwirtschaftliche Nutzung durch eine Nutzung mit geringen Emissionen ersetzt werden kann.

Der Wald an der Lechleite sowie im Westen des Planungsgebiets bleibt erhalten und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzend geschützt, somit bleiben auch seine klimawirksamen Funktionen dauerhaft erhalten. Durch die in Folge der Nachverdichtung mögliche zusätzliche Versiegelung von derzeit begrünten Flächen bei Umsetzung des Bebauungsplans werden im Vergleich zum jetzigen Zustand die thermischen Belastungen jedoch möglicherweise, bezogen auf das Einzelvorhaben, geringfügig zunehmen. Als mittel einzustufende Auswirkungen der Erhöhung der Versiegelung werden sich voraussichtlich auf den betroffenen Bereich und dessen unmittelbare Umgebung beschränken. Durch die festgesetzten Freiflächen sowie die Pflanzauflagen von Bäumen und Sträuchern können die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung jedoch deutlich eingehegt werden.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Umweltbelang wird als gering eingestuft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung Wald ▪ Festsetzung zum Erhalt von Baumbestand ▪ Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ▪ Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	---

Die genannten Maßnahmen tragen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

6.2.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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 erstreckt sich beidseits der Bgm.-Schlickerieder-Straße im Osten des Stadtteils Derching. Das Planungsgebiet wird im Westen durch den bewaldeten Steilhang der Lechleite, im Norden durch den Forstweg mit seiner angrenzenden Bebauung, im Süden durch den Kreisverkehr, der den Ortseingang darstellt und im Osten durch den Sebastianweg mit der östlich davon liegenden, z.T. großvolumigen Bebauung durch landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Gewerbehallen begrenzt. Diese Bebauung im Nordosten des Planungsgebiets ermöglicht bereits heute keinen fließenden Übergang in die angrenzende freie Landschaft und bildet dadurch eine bauliche Kante.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets setzt sich aus (teils ehemaligen) landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden zusammen. Freiraumplanerisch wird die Charakteristik der dörflichen Struktur entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße durch den Wechsel zwischen offenen, meist großflächig versiegelten, für die landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Hofstrukturen, den begrünten, gut einsehbaren und teils mit Obstbäumen und Sträuchern bestandenen Freiflächen und den oft schmalen grünen Vorbereichen vor den zur Straße orientierten giebelständigen Gebäuden gebildet. Diese begrünten Bereiche wirken in den Straßenraum hinein, werben ihn auf und bieten eine optische Strukturierung der verkehrsdominierten Straße.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bautätigkeiten kann es zu Auswirkungen aufgrund von z.B. Bauzäunen, Kränen, Baustelleneinrichtungen, usw. auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Die im Westen des Planungsgebiets liegende Waldfläche der Lechleite bleibt erhalten. Somit wird das Planungsgebiet auch zukünftig im westlichen Bereich bis zur Alten Bergstraße eingegrünt sein. Unbebaute oder geringfügig bebaute Flächen, für die im Zuge der vorliegenden Planung eine Bebauung zugelassen wird, liegen im Siedlungsbereich und führen nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dies betrifft insbesondere den östlichen Ortsrandbereich, da dieser bereits im Bestand durch die vor allem in Nordosten bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude sowie die Gewerbehalle geprägt ist.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz wird ein zentraler Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner Derchings in seiner Struktur und Funktion gestärkt.

Die zulässigen Gebäudehöhen in Richtung Süden und Südwesten werden begrenzt. Es sind Gebäudehöhen mit Firsthöhen von bis zu 12 m und Wandhöhen von max. 6,5 m zulässig, so dass sie sich sowohl in das Orts- als auch das Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus werden zum Erhalt des charakteristischen Dorfbildes Festsetzungen zur Bauweise, zur Lage von Stellplätzen, gestalterische Festsetzungen (z.B. Fassadenfarbe, Vorbauten, Dachformen etc.) sowie der Begrünung und Einfriedung von Baugrundstücken getroffen, die dazu dienen die traditionell hergebrachte Bauweise des Oberdorfes sowie den Freiraumcharakter auch zukünftig zu sichern und dennoch eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zu First- und Wandhöhen ▪ Festsetzung zu Bauweise ▪ Gestalterische Festsetzungen zu Fassadenfarbe, Vorbauten, Dachform, -eindeckung und -neigung, Dachaufbauten 	---

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz mit entsprech. grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung ▪ Festsetzung zu Einfriedungen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße ▪ Festsetzung Wald ▪ Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ▪ Festsetzungen zu erhaltenswertem Baumbestand 	
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	---

6.2.7 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete

Nordöstlich, in ca. 390 m Entfernung (Luftlinie zum nächstgelegenen Punkt) befindet sich das FFH-Gebiet die 5,28 ha große „Lechleite zwischen Friedberg und Tierhaupten“ (ID: 7531-372). Auf Grund der Entfernung und der gleichbleibenden Nutzungsart und -intensität innerhalb des Planungsgebiets steht keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets zu befürchten.

6.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Bei Veränderungen des Bodenprofils können, insbesondere durch die Nähe des Planungsgebietes zu dem genannten Bodendenkmal, weitere archäologische Funde zu Tage treten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Durch die Bauleitplanung steht keine Gefährdung von Baudenkmälern zu erwarten. Der der Kirche und dem ehem. Pfarrhaus benachbarte, Bauraum auf Flurnr. 3 wurde mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nach hinten versetzt, um die Blickbezüge auf die denkmalgeschützten Gebäude weiterhin zu erhalten und so eine visuelle Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Festsetzungen begründen keine Möglichkeit einer neuen Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung der Baudenkmäler, gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen umgebenden Zustands über die getroffene Festsetzungslage hinaus sind nicht ersichtlich.

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Betriebsphase: Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meldepflicht von Bodendenkmalen an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege bzw. untere Denkmalschutzbehörde
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	---

6.2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Verkehr

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegt kein aktuelles Verkehrsgutachten vor, da die Bauleitplanung keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält und auch durch den Lückenschluss der gewidmeten Ortsstraße Sebastianweg keine auf Ebene des Bauleitplanungsverfahrens bewältigungsbedürftigen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen auf angrenzenden Flächen zu erwarten stehen.

Das Planungsgebiet wird von der Bgm.-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg erschlossen. Die Bgm.-Schlickerieder-Straße (Kreisstraße AIC 25) ist eine Kreisstraße, die über die Kreisstraße „Neue Bergstraße“ an die Bundesautobahn A8 verkehrlich angebunden ist.

Ausgehend von den letzten Zählungen der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg im Juni 2021, die auf der Bgm.-Schlickerieder-Straße durchgeführt wurden, ergab sich eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 1.900 Kfz. Die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße hatte zuletzt einen Schwerlastverkehrsanteil von 8.3% LKW / landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Der Sebastianweg ist bislang eine reine Anliegerstraße in Ausbildung einer Sackstraße.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass durch die ermöglichte Nachverdichtung im Planungsgebiet mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen ist.

Durch den ermöglichten Umbau der Bgm.-Schlickerieder-Straße kann die Verkehrssicherheit für die Passanten erhöht werden.

Eine bauliche Entwicklung des Derchinger Oberdorfs ist vorrangig im Bereich der heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten oder der ehemaligen Hofstellen zwischen der Bgm.-Schlickerieder-Straße und dem Sebastianweg sowie im Südwesten des Plangebiets zu erwarten. Dabei sind diese Hofstellengrundstücke zum einen teilweise durch die Verlängerung und die geringfügige Verbreiterung des Sebastianwegs geringfügig verkehrlich mehr belastet, zugleich zum anderen aber auch die wesentlichen Nutznießer des Lückenschlusses zur Bgm.-Schlickerieder-Straße infolge einer ausgeglicheneren Verteilung des Verkehrs auf zwei Ein- und Ausfahrten.

Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegt kein Lärmgutachten vor, da die Bauleitplanung keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält und auch durch den Lückenschluss der gewidmeten Ortsstraße Sebastianweg keine auf Ebene des Bauleitplanungsverfahrens bewältigungsbedürftigen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen auf angrenzenden Flächen zu erwarten stehen.

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 Bereich des Planungsgebiets hinein.

Für das Jahr 2015 lag laut BAYSIS die Verkehrsbelastung bei täglich 1300 Kfz, mit einem Schwerlastanteil von 4,3 %. Eine Zählung der Stadt Friedberg im Juni 2021 ergab eine durchschnittliche Belastung mit 1900 Kfz/Tag bei einem Schwerlastanteil von 8,3%.

Da der gegenständliche Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, und weil die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße bereits besteht und hinsichtlich des Verkehrs mit der Planung nicht verändert werden soll, war eine Verkehrslärm-Untersuchung verzichtbar.

Innerhalb des Kernortbereichs entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße muss für Wohnbauvorhaben bereits derzeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Ortsdurchfahrt der AIC 25 durch den Bauherrn ein Nachweis für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - vorgelegt werden. Dabei sind aktuelle Verkehrszahlen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) der Bayerischen Straßenbauverwaltung oder der Stadt Friedberg zu verwenden.

Der Sebastianweg ist bislang eine reine Anliegerstraße in Ausbildung einer Sackstraße. Die Straße ist verhältnismäßig ruhig. Hier findet Verkehr der anliegenden Wohnnutzungen, sowie der anliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe statt. Aufgrund der für eine Anliegerstraße üblichen geringen Verkehrsverhältnisse ist nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde für die Beurteilung der zulässigen bzw. der gesundheitsrelevanten Lärmsituation kein Lärmgutachten erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich darüber hinaus noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen mit entsprechenden Lärmemissionen durch Fahrverkehr v.a. während der Erntezeiten auch nachts.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ maßgebend ist.

Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Auch mit nördlichem Anschluss an die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und künftig hinzukommenden Wohneinheiten entlang des Sebastianweges wird dieser in Zukunft eine relativ ruhige Anliegerstraße bleiben. Bezogen auf den zu

erwartenden Verkehrslärm geht die Stadtverwaltung davon aus, dass der Sebastianweg ein Verkehrsaufkommen von weniger als 500 Fahrzeugbewegungen täglich aufweisen wird. 500 Fahrzeugbewegungen entsprächen ca. 25% der derzeitig durch Derching fahrenden Fahrzeuge. Da der Sebastianweg weitgehend landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe erschließt, wird von einem höheren Anteil an Schwerlastverkehr (bis zu 20%) als auf der bestehenden Ortsdurchfahrt ausgegangen.

Die Stadt Friedberg und die Untere Immissionsschutzbehörde gehen davon aus, dass die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Misch-/Dorfgebiet in 3 m Abstand von der Mittellinie der Straße eingehalten werden können. Somit sind bezüglich der Verkehrslärmentwicklung entlang des Sebastianweges gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich bzw. gegeben.

Für den Verkehrslärm entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße ist 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).

Mit entsprechend von der Straße abgewandten Orientierungen der Schlafräume sowie technischen Vorkehrungen (massive Bauweise, Ausbildung der Fenster, Lüftungsanlagen, Vorbauten) sind Gesundheitsgefahren für die Bewohner entlang der Ortsdurchfahrt nicht zu befürchten. Die schutzwürdigen Freibereiche (Terrassen, Balkone) sind durch Abstand zur Straße, durch abgewandte Orientierung sowie durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Abschirmungen) ausreichend vom Verkehrslärm abzuschirmen.

Erwerber und Besitzer von Grundstücken im Planungsgebiet haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Eine zeitweise Lärmbelastung durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens, ist hinzunehmen. Zudem sind Lärmbelastungen jeglicher Art, insbesondere während der Erntezeit (z. B. Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu erwarten.

Natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Bereich von bestehenden Verkehrsflächen und von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Wohngrundstücken sind bereits künstliche Beleuchtungsmittel vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase zu den jeweiligen Bauvorhaben ist immer wieder temporär von einer Beleuchtung der Baustelle auszugehen. Hier kann es zu zusätzlichen Lichtimmissionen in das Planungsgebiet kommen.

Betriebsphase: Durch die Erweiterung und Nachverdichtung der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebiets wird die künstliche Beleuchtung zunehmen.

Im Bestand werden Abstandsflächen aktuell nicht überall eingehalten, da in der Vergangenheit Abstandsflächenübernahmen bzw. Grenzbebauungen umgesetzt wurden. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO müssen auf Grundlage des

Bebauungsplans künftig eingehalten werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sollten zudem die DIN 17037 und 5034 (Vorgaben zur Beleuchtung von Räumen) eingehalten werden. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung sind somit gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für Belichtung, Belüftung und sozialen Wohnfrieden sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die öffentliche Grünfläche des Dorfplatzes dient den Anwohner*innen zur Erholung. Ebenso hat die angrenzende „Friedberger Lechleite“ eine Erholungsfunktion. Diese ist bereits historisch bedingt mit einer Vielzahl an kleineren Verbindungswegen durchzogen. Insbesondere der derzeit wiederherstellungsbedürftige Kirchweg ist ein wichtiges, fußläufiges Verbindungselement.

Im Osten grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen mit Feld- und Waldwegen an, die Möglichkeiten zum Spazieren und Fahrradfahren bieten.

Im Plangebiet bestehen zahlreiche private Garten- und Freiflächen, die aufgrund ihrer Aufenthaltsqualität eine Erholungsfunktion haben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase zur Instandsetzung des Dorfplatzes sowie bei der Wiederherstellung des Kirchwegs kann es aufgrund von Lärm- und Schmutzeinwirkungen möglicherweise zu einer zeitweisen Beeinträchtigung für Anwohnerinnen und Anwohner sowie zu einer temporären Nutzungseinschränkung kommen.

Betriebsphase: Die vorhandenen Wege (Kirchweg und Fuchsnweg) werden planungsrechtlich gesichert und bleiben damit langfristig für die Anwohnerinnen und Anwohnern als Verbindungswege zwischen Ober- und Unterdorf erhalten. Zusätzlich ist zwischen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg ein neuer Verbindungsweg vorgesehen, der als Zusatzangebot dazu dienen soll, die Fußwegeverbindungen zwischen den öffentlichen Straßen im Oberdorf auf kurzem Wege ohne Umwege queren zu können.

Die als Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz festgesetzte zentrale Freifläche fungiert langfristig als Kommunikationsbereich und fördert das Zusammentreffen der Dorfgemeinschaft.

Durch die Festsetzungen zur Freihaltung von Frei- und Gartenflächen, insbesondere festgesetzt mit Maßgaben zur Begrünung der Grundstücke sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bleiben Gartenfläche sowie der grüne, dörfliche Charakter des Oberdorfs in Derching erhalten und werden gestärkt, was einer Erholungsnutzung zugute kommt. Darüber hinaus tragen die Qualitäten einer attraktiven Ortsgestaltung durch die baugestalterischen Festsetzungen sowie die bauleitplanerisch gesicherten privaten Gartenflächen in den Vorbereichen zur Bgm.-Schlickerieder-Straße zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung öffentliche Grünfläche (Fuchsnweg) ▪ Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz ▪ Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg (Kirchweg, Gehrecht auf Fl.Nr. 3) ▪ Festsetzung max. GRZ ▪ Festsetzung zu Einfriedungen entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße sowie zwischen den Nachbargrundstücken ▪ Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung zulässiger Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe ▪ Festsetzung zur Unzulässigkeit von Schottergärten ▪ Festsetzung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher je angefangener 300m² Grundstücksfläche 	---
Ausgleichsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
---	---

Sonstige Belästigungen (z.B. Erschütterung, Strahlung, Wärme, Schadstoffe)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Mit über die bereits beschriebenen Vorbelastungen des Planungsgebiets hinausgehenden Belästigungen durch Erschütterung, Strahlung, Wärme oder Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

- Arten und Lebensräume – Tiere und Pflanzen:
 Verlust von Rasenflächen und Gehölzen durch Überbauung und damit Verlust von Nahrungshabitaten für Tiere. Grünflächen und Gehölzen bieten Nahrungsgrundlage und Lebensraum für Tiere
- Boden und Klima:
 Verlust von unversiegelten Flächen, die eine relativierende Wirkung auf das Aufheizen der Belagsflächen im Sommer haben.
- Pflanzen und Luft:

Grünflächen und Gehölzen wirken thermisch ausgleichend, Bäume produzieren Sauerstoff und binden Staub/Abgase, Bäume spenden Schatten

- Boden und Arten/Lebensräume:

Verlust von unversiegelten Böden und dem Lebensraumangebot für bodenbewohnende Lebewesen

- Boden (Puffer- und Filterfunktion) und Wasser (Grundwasser):

Verlust von unversiegeltem Boden führt zu eingeschränkter Puffer- und Filterfähigkeit und damit zu Auswirkungen auf die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate

- Pflanzen und Landschaft

Gehölze und Grünflächen prägen die Landschaft

- Boden und (Grund-)Wasser

Boden speichert Wasser und versickert Niederschlagswasser, durch Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird Wasser gereinigt

- Boden und Pflanzen + Tiere

Boden bildet Lebensraum bodenbewohnende Lebewesen und Pflanzen

- Luft und Mensch

Saubere Luft bildet eine Lebensgrundlage für den Menschen und seine Gesundheit, Hitzebelastungen kann sich auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken

Aus diesen Wechselwirkungen – so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

6.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bereits im Bestand beurteilt sich das Planungsrecht weitgehend nach § 34 sowie für einen Teilbereich im Nordosten nach § 35 BauGB.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die hergebrachten, identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen des Derchinger Oberdorfes wären planungsrechtlich allerdings nicht gesichert und es würde zu einer uneinheitlichen, gestalterisch sowie strukturell beliebigen Neubebauung führen. Somit würden sich das Ortsbild und die städtebauliche Struktur im Planungsgebiet mittelfristig wesentlich verändern.

Eine Steuerung der bereits stattfindenden Umstrukturierungsprozesse v.a. im Bereich ehemaliger genutzter Hofstellen sowie eine Sicherung der Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile entlang des Sebastianweges würde nicht durchgeführt werden. Auch würde der Sebastianweg mit entsprechenden Nachteilen für Verkehr und abwehrenden Brandschutz (Feuerwehr) ohne nördlichen Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße als Sackgasse (ohne verkehrstechnisch ausreichende und öffentlich gesicherte Wendemöglichkeit) verbleiben.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Vermeidung von Erdrutschen an der Hangkante, Maßnahmen des Naturschutzes und zum Schutz des Waldes sowie zum Schutz vor Baumwurfgefahr sind auch ohne die Planung geboten, würden aber im zeitlichen Verlauf und bei verschiedenen Einzelbauvorhaben vermutlich unkoordiniert und uneinheitlich umgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun eine Klarstellung der zu beachtenden Anforderungen und eine vereinheitlichte Regelung zu deren Umsetzung.

6.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen

Über die in Kapitel 6.2.9 zum Schutzgut Mensch beschriebenen nachteiligen Auswirkungen hinaus sind keine weiteren, darüberhinausgehende erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Dasselbe gilt für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter (siehe 6.2.8).

Auch die Risiken der Planung für die Umwelt wurde in den Kapiteln 6.2.1-6.2.7 umfassend dargestellt, sodass auch hier keine weiteren, darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden ausführlich in Kapitel 6.5 beschrieben und erläutert. Bei der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist zwischen den nachfolgenden Aspekten zu unterscheiden:

- Die nach Planaufstellung zulässigen Vorhaben sind keine potenziellen Verursacher für schwere Unfälle oder Katastrophen, z.B. durch erhöhte Explosions- oder Brandgefahr.
- Das Planungsgebiet ist nicht durch Ereignisse außerhalb des Gebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen besonders gefährdet; dazu können z.B. Erdbeben oder Hochwasser gehören.

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in den gültigen Fachgesetzen: BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie.

Eine Gefährdung der im Bereich der Lechleite liegenden Grundstücke durch Hangrutschungen wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der Hangkante mit wenig scherfesten Untergrundverhältnissen zu rechnen ist. Hier ist zu berücksichtigen, dass in einem Bereich von 25 m bis zur Hangkante für etwaige zukünftige weitere Bebauungen im Rahmen der Baugenehmigung für künftige Bauvorhaben (Errichtung, bauliche Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie von Versickerungsvorrichtungen, Leitungsführungen, Zufahrten, Wegen und Lagerflächen aller Art) stets entsprechende erdstatische Berechnungen durchgeführt und grundsätzlich ein entsprechender Böschungs- bzw. Geländebruchnachweis vorgelegt werden müssen, um eine genügende Standfestigkeit des Hangs weiterhin zu gewährleisten.

Durch Staunässe, Krankheiten, Schneelast, Windbruch etc. kann die Standfestigkeit der Bäume entlang der Lechleite eingeschränkt sein. In Kombination mit der Hauptwindrichtung aus Westen sind die östlich des Waldbestandes stehenden Bestandsgebäude sowie künftige Gebäude in einem Bereich bis 20 m einer erhöhten Gefahr durch Baumfall ausgesetzt. Um das Risiko für Personen gerade in diesem Bereich zu minimieren, dürfen in der benannten Zone von 20 m zum Waldbestand grundsätzlich keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung

Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Bei statischem Nachweis durch einen sachverständigen Gutachter können derartige Bauvorhaben ermöglicht werden.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt bei Einhaltung der zur Gefahrenabwendung festgesetzten Maßnahmen nicht ausgegangen werden.

6.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen

Eine Kumulierung der Auswirkungen mit anderen Vorhaben, sodass zusätzliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hervorgerufen werden, ist nicht zu erwarten.

6.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf das Klima werden unter Kap. 6.2.5 beschrieben.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Vorhaben zeigt aufgrund der Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen diesbezüglich keine besondere Anfälligkeit für den Klimawandel. Anders verhält es sich jedoch aufgrund der Lage des Planungsgebiets am Waldrand der Lechleite und in Verbindung mit der Topografie entlang des Hangbereichs Lechleite. Hier muss vor allem im Nordwesten des Planungsgebiets mit Gefahren durch Baumwurf, auf Grund von Schäden durch Hitze, Trockenheit, Schneelast und Stürmen gerechnet werden.

Jedoch können auch Gebäude abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. 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.

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

Vermeehrt auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Dürreperioden und Unwetter) können Auswirkungen auf die Vitalität des Waldes bzw. von Bäumen und Pflanzen im gesamten Planungsgebiet haben. Innerhalb des sonstigen Plangebietes sollen standortgerechte (und damit klimagerechte) Gehölze bzw. Saatgutmischungen verwendet werden. Schädliche Folgen des Klimawandels können dadurch minimiert werden.

6.2.15 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für den Bau und die Errichtung von Neubauvorhaben keine umweltgefährdenden Materialien verwendet, sodass bau- und betriebsbedingt diesbezüglich nicht mit umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Bau- und betriebsbedingte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden - auf die einzelnen Umweltbelange bezogen - in Kap. 6.2.1 bis 6.2.9 genannt.

6.3.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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. 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.

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.

Die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden in Anlehnung an den Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, STMLU, 2003)“ bewertet.

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich entsprechend den Darstellungen zu den Schutzgütern nach UVPG im Umweltbericht weit überwiegend nicht:

- Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in dem überplanten, **im Zusammenhang bebauten Ortsteil** weiterhin § 34 BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe flächig bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Soweit der vorliegende Bebauungsplan im Bereich bestehender Hofstellen vor allem in den rückwärtigen, östlich an den Sebastianweg heranreichenden Bereichen auch **Außenbereichsflächen** überplant, ändert er ebenso nichts an deren bauplanungsrechtlicher Qualität. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung bestimmt sich für diese Flächen nach § 35 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung errichtet und waren schon vor dem Bauleitplanungsvorgang zulässig. Neue ausgleichspflichtige Einzelvorhaben werden mit der Planung nicht grundsätzlich zugelassen, weswegen die projektbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung erst im jeweiligen Verfahren zur Bauantragstellung zu erfüllen ist. Auf die Erforderlichkeit zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge von Baurechtsschaffung wird im Umweltbericht bezogen auf betroffene Einzelflächen hingewiesen.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Verkehrsfläche für die Verlängerung des Sebastianwegs, für die der Ausgleichsbedarf im Folgenden dargestellt wird.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, STMLU, 2003)“ herangezogen. Gemäß Leitfadens können Flächen, die keine erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.

Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

In der Bestandsbewertung wird der Zustand des Eingriffsbereichs (=Ausbau des Sebastianwegs) nach den Bedeutungen der Schutzgüter bzw. der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Im Planungsgebiet kommen im betroffenen Bereich Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3-0,6 vor:

- Wassergebundener Weg aus Schotterflächen als versiegelte Fläche mit geringer Versickerungsleistung
- Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, z.T. mit artenarmen Ruderalflächen
- Einzelbäume und Sträucher mittlerer Ausprägung

Die Bedeutung aller Schutzgüter fließt in einer Bewertung in die Gebietskategorie und somit in den Kompensationsfaktor mit ein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen durch Eingriffe und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Wasser

- Versickerungsfähige, seitliche Multifunktionsflächen
- Dezentrale Versickerung

Diese festgesetzten Maßnahmen können dazu beitragen, den im Folgenden erläuterten Kompensationsfaktor zu reduzieren.

Kompensationsbedarf

Gemäß Leitfaden (STMU, 2003) lässt sich der Ausbau des Sebastianwegs dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Für Flächen, die der Eingriffsschwere A I unterliegen, wurde aufgrund der hohen Versiegelung sowie unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Kompensationsfaktor der untere Rand der Wertespanne (0,3 bis 0,6) herangezogen.

Auf Grund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird daher ein Kompensationsfaktor von:

- ⇒ 0,3 für die geschotterten Flächen des Sebastianwegs erforderlich;
Die geschotterte Fläche unterliegt keiner grundlegenden Wertänderung gegenüber einer asphaltierten Fläche, da diesbezüglich die Umweltbelange (versiegelter Boden, keine Versickerungsleistung, in dörflich überprägten Strukturen => keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) bereits im Bestand nur eine sehr geringe Funktion aufweisen. Durch die festgesetzte dezentrale Versickerung bzw. die sickerfähigen Beläge auf den Multifunktionsflächen verschlechtert sich die Planung gegenüber dem derzeitigen Bestand nur sehr geringfügig.
- ⇒ 0,5 für die Grünbereiche erforderlich;
Eingriffsermittlung erfolgt daher nur für die angrenzenden Grünbereiche, in die bei Umsetzung der Straßenplanung eingegriffen werden muss.

angesetzt.

Tabellarische Auflistung der Betroffenheit der Schutzgüter mit Ableitung des Kompensationsfaktors:

Schutzgut	Ausgangszustand	Bedeutung	K-Faktor
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen entlang von Verkehrswegen, z.T. artenarme Ruderalfläche, verdichtet - Einzelbäume und Sträucher mit mittlerer Ausprägung 	A I A I	0,3 – 0,6 => 0,5
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - kein ungestörter Bodenaufbau aufgrund anthropogener Einflüsse, Verdichtung - Anthropogen überprägter Boden - versiegelter Boden und sonstige befestigte Beläge + unbefestigte Flächen/Kiesflächen ohne Oberboden 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte Flächen ohne Versickerungsleistung - Grünflächen mit verdichtetem Bodenaufbau mit mittlerer Versickerungsleistung 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - großflächig versiegelte Bodenbereiche und Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - stark überprägte dörfliche Siedlungsstrukturen 	A I	0,3 – 0,6 => 0,3

Eine zeichnerische Übersicht der Flächen, die einem Eingriff und einer Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, liegt außerdem dem Umweltbericht bei.



Abbildung 28: Bestandssituation (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

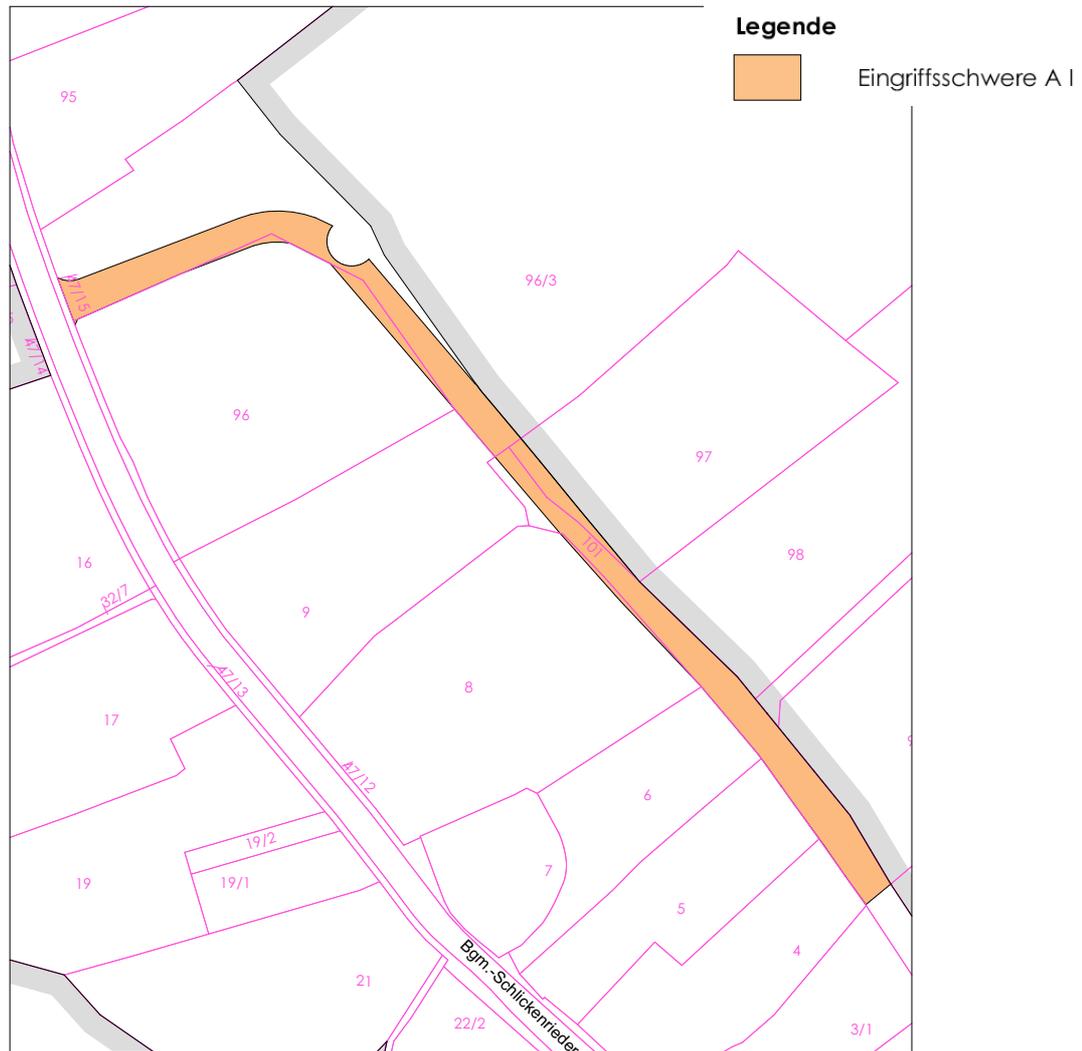


Abbildung 29: Eingriffsschwere (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

Die folgende Tabelle zeigt einen rechnerischen Überblick des Eingriffs:

Eingriffsschwere	Fläche in m ²	Faktor	Kompensations- bedarf in m ² gerundet
A I von unbefestigten Flächen/Kiesflächen in Baugebieten	1.200	0,3	360
A I Versiegelung von ökologisch geringwertigen Grünflächen	500	0,5	250
Gesamt			610

Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Planungsgebietes)

Die Stadt Friedberg verfügt über ein Ökokonto, welches für den Nachweis des ermittelten Ausgleichsbedarfs herangezogen wird (vgl. Abbildung 30, Abbildung 31)

Für den vollständigen Ersatz des Eingriffs soll eine rund 750 m² aus dem Ökokonto verbucht werden. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine

Streuobstwiese, die etwa 700 m nördlich des Planungsgebietes auf der Flurstücksnummer 48 der Gemarkung Derching liegt.



Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg, Lage der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 48 / Gemarkung Derching (Quelle Stadt Friedberg)



Abbildung 31: Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der Streuobstwiese (Quelle Stadt Friedberg)

Beschreibung der Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 48 / Gemarkung Derching war intensiv genutztes Grünland, das der Wertigkeit Kategorie I oberer Wert (mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) mit einem anrechenbaren Faktor von 0,5 (=Anerkennungsfaktor) zugeordnet wurde.

Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese mit artenreichem, extensivem Grünland in Kombination mit der Pflanzung von Obstbäumen (mittlere Wertigkeit der Kategorie II oberer Wert). Die Entwicklungsdauer ist als kurz- bis mittelfristig (10-25 Jahre) beschrieben.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln nicht zulässig.

Durch die Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors von 0,5 können 2.326 m² der ursprünglich 4.186 m² großen Fläche als Ausgleichswert anerkannt werden.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im

Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Für die einzelnen Grundstücke lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung vereinzelt Bauvoranfragen vor, die eine gezielte planungsrechtliche Steuerung begründen. Durch den Bebauungsplan sollen die hergebrachten, identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen des Derchinger Oberdorfes gesichert werden. Gleichzeitig sollen Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden können und der Fortbestand landwirtschaftlich betriebener Hofstellen sowie deren bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Weiterhin sollen die Erschließungs- und Verkehrsverhältnisse verbessert werden.

Das Planungsgebiet umfasst entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße weitgehend Flächen, die sich im Bestand planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilen. Durch den Bebauungsplan wird folglich primär eine Innenentwicklung verfolgt, da ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet in bereits erschlossener Lage beplant wird. Zudem werden die Bebauung von Baulücken sowie eine Nachverdichtung von noch untergenutzten Grundstücken mit einem teilweise geringen Anteil an Bebauung sichergestellt. Durch die Nachverdichtung u.a. ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe besteht gleichzeitig das Potenzial, die Nutzung dieser Grundstücke zu intensivieren. Durch die festgesetzten großen Bauräume soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen der baurechtssteuernden, gestalterischen Festsetzungen eine große Bandbreite an Bebauung zuzulassen.

Die Böden innerhalb des Planungsgebiets sind bereits weitgehend bebaut oder weisen aufgrund der landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzung großzügige Zufahrten und Betriebsflächen auf. Durch den Bebauungsplan werden folglich Flächen überplant, die zum Teil bereits versiegelt oder anderweitig genutzt werden. Hinsichtlich eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden stellt die Planung eine Alternative zu Planungen außerhalb des Derchinger Siedlungsgebiets dar, da dort im Außenbereich Böden mit einer höheren Funktion gesichert werden können.

Der Sebastianweg ist im Bestand eine Sackstraße und verfügt über keine gesicherte öffentliche Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr. Der Weg soll daher als öffentliche Straße weitergeführt und im Norden an die Bürgermeister-Schlickerieder-Straße angebunden werden. Auch um frühzeitig auf den strukturellen Wandel im Ort reagieren zu können, kommt eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Sebastianweges in Betracht. Für eine mögliche Fortführung wurden im Rahmen der Abwägung folgende zwei Alternativen betrachtet: 1. Anschluss an Forststraße, 2. Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße. Darüber hinaus wurden für den Anschluss an die Bgm.-Schlickerieder-Straße folgende Untervarianten geprüft (siehe Begründung Kap. 4.13.3):

- 2A: Fortführung in Richtung Norden auf Grundstück Fl. Nr. 96/3 mit Verlauf entlang der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 95
- 2B: Fortführung in Richtung Norden auf Grundstück Fl. Nr. 96/3 und in Richtung Westen auf Grundstück Fl. Nr. 96
- 2C: Fortführung mittig entlang Grundstücksgrenze Grundstück Fl. Nr. 96 und 96/3
- 2D: Fortführung in Richtung Norden zum Teil auf Grundstück Fl. Nr. 96/3 und in Richtung Westen zum Teil auf Grundstück Fl. Nr. 96 und Grundstück Fl. Nr. 96/3

Bei der Gegenüberstellung öffentlicher und privater Belange stellte Variante 2D den geeignetsten Verlauf dar und wird somit durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auch in einer Online-Information für interessierte Bürger*innen frühzeitig über das Planungskonzept informiert. Zudem wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) mit der Öffentlichkeit erarbeitet. Die dort vorgebrachten Anregungen wurden seitens der Stadt Friedberg aufgenommen und soweit fachlich begründbar in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan können außerdem die öffentlichen Belange der Hangsicherung, des Naturschutzes und der Schutz des Waldes entlang der bewaldeten Hangkante der Lechleite durch gezielte Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Hangrutschzone und Gefahrenzone Baumwurf sichergestellt werden. Die festgesetzten Maßnahmen gewährleisten zudem eine zukünftige sichere Bebauung der Privatgrundstücke und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

6.5 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange

Hier sollen Umwelteinwirkungen, die die Folge von Unfällen / Katastrophen sind, die von dem beabsichtigten Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist, erfasst werden. Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in den gültigen Fachgesetzen: BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie.

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 relevanten 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 potenziell nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser bzw. auch oberflächlich abfließendes Oberflächenwasser ist im Bebauungsplan durch die Einbindung eines Baugrundgutachtens sowie der Festsetzung von dezentralen Versickerungseinrichtungen für die jeweiligen Neubauvorhaben sowie den Straßenraum ausreichend berücksichtigt. Die aus dem Gutachten abgeleiteten, erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Aspekte zu den Gefahrenpunkten Hangrutsch sowie Baumwurf wurden in Kap. 4.5. und 6.2.2 ausführlich dargelegt.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt bei Einhaltung der zur Gefahrenabwendung festgesetzten Maßnahmen nicht ausgegangen werden.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt. Ein Lärm- sowie ein Verkehrsgutachten lagen nicht vor und waren zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht angezeigt.

Folgende Methoden bzw. technische Verfahren wurden bei der Erstellung der Fachgutachten angewendet:

Relevanzprüfung (DRAGOMIR Stadtplanung GmbH, 26.01.2022):

- Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK)
- Fachliteratur zu den prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen
- Verbreitungsatlanen (Fledermäuse, Brutvögel, Tagfalter, Libellen, Heuschrecken)
- Internet-Arbeitshilfe „Arteninformation“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2021)
- Verbreitungskarten der FFH-Arten Deutschlands (Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten Deutschlands BFN 2007)
- Ortsbegehungen, dabei vertieft v.a. zu den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Dabei wurde auf Sicht und Gehör kartiert.

Baugrundgutachterliche Stellungnahme (Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler + Dr.-Ing. Gödecke mbH, Stand November 2021):

- Durchgeführte Untersuchungen (Rammkern-Kleinbohrungen, Baggerschürfe und Sickerversuche, schwere Rammsondierungen, bodenmechanische Laborversuche, Lage- und Höheneinmessung)
- Beurteilung des Untergrundes
- Darstellung der hydrogeologischen Verhältnisse
- Boden-Kennwerte gem. Bodenklassen nach DIN 18300, Bodengruppen nach DIN 18916, Korngrößenverteilung nach DIN 18123, Lagerungsdichte nach DIN 18126, Bodenpressung nach Tabelle 1 und 2 der DIN 1054:2005-01
- Aussagen zur Erdbebenzone nach DIN 4149
- Aussagen zur Sickerfähigkeit der Böden, zur Böschungsbruchstabilität im Bereich der Hangkante der Lechleite sowie zu den Gründungsmöglichkeiten für etwaige zukünftige weitere Bebauung

6.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden. Folgende schutzgutbezogene Maßnahmen müssen überwacht werden:

Schutzgut Mensch:

- Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation ändern, wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsdaten in einem Fünfjahreszyklus zu

überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

- Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Frist für Gehölzrodung sowie -fällung, Kontrolle der Bestandsgebäude auf Fledermausbesatz bzw. Nester von Brutvögeln)
- Überprüfung der Neupflanzung nach Fertigstellung im Jahr nach der Pflanzung zur Kontrolle des Anwacherfolgs sowie Kontrolle der Entwicklungspflege bis 5 Jahre nach Pflanzung
- Pflege der Vermeidungsmaßnahmen: jährliche Kontrolle des Etablierungserfolges von Dachbegrünung (ggf. Pflege durch Auslichtung bzw. Gehölzaufwuchs entfernen)
- Erfolgskontrolle des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Friedberg FINr. 48 der Gemarkung Derching

Schutzgut Boden:

- Kontrolle der Einhaltung der GRZ im Baugenehmigungsverfahren

Schutzgut Wasser:

- Kontrolle der künftigen Sickereinrichtungen im Planungsgebiet

6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbelang	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	<p>Durch die bereits bestehende Bebauung und Nutzung des Planungsgebiets, das sich fast ausschließlich im bebauten Zusammenhang des Ortsteils Derching befindet, ist der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt oder überbaut und damit mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft einzustufen. Der westlich angrenzende Waldbestand der Lechleite kann erhalten und, durch einen entsprechenden Abstand der Bebauung von den Vegetationsbeständen, geschützt werden. Der Baumbestand trägt in erheblichem Umfang zur Stabilität des Hangbereichs der Lechleite bei.</p> <p>Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans müssen Vegetationsbestände entfernt werden. Der Verlust von Vegetationsstrukturen bei den jeweiligen Bauvorhaben wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern kompensiert.</p> <p>Durch den Ausbau des Sebastianwegs wird kommt es zum Verlust von Grünflächen, die jedoch nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das</p>

		<p>Landschaftsbild aufweisen. Dieser Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt vor. Diese kommt zum Ergebnis, dass im Planungsgebiet Potenziale vor allem für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden ist. Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes ist daher im Zuge Einzelbauvorhaben im Zweifel verpflichtet, gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme einzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. So kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p>
<p>2. Boden</p>	<p>Keine</p>	<p>Der Boden innerhalb des Planungsgebiets ist bereits heute durch die bestehenden Gebäude, Erschließungsflächen sowie Nutzungen überwiegend überprägt sowie in weiten Teilen in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Daher wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erstmals neues Baurecht und damit eine mögliche neue Versiegelung / Inanspruchnahme von Boden zugelassen, sondern nur eine baurechtssteuernde Wirkung erzielt. Daher ist nicht von einer erheblichen negativen Auswirkung durch Neuversiegelung auszugehen.</p> <p>Durch den Ausbau des Sebastianwegs wird zusätzlich Boden versiegelt. Dieser Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsgebiet stehen Böden mit wechselhaften Kornabstufungen an, bei denen grundsätzlich auch erhebliche Schwankungen bei der Wasserdurchlässigkeit und der Versickerungsfähigkeit zu erwarten sind.</p> <p>Insbesondere im Bereich der Hangkante der Lechleite (bis zu 25 m) ist mit einer geringen Tragfähigkeit sowie Scherfestigkeit des Untergrunds zu rechnen. Zur Vermeidung von Hangrutschungen sind bauliche Einrichtungen jeglicher Art sowie die Errichtung von Versickerungsanlagen in diesem Bereich nur nach erdstatischem Nachweis durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausnahmenweise zulässig.</p> <p>Die geplanten Minimierungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung auf Garagen und Carports, wasserdurchlässige Beläge, dezentrale Versickerung</p>

		etc.) tragen zu einer Verminderung der Auswirkungen bei.
3. Fläche	Keine	<p>Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. In den Baugebieten werden die maximal möglichen Grundflächenzahlen von 0,4 ausgeschöpft, eine Ausnahme für Grundstücke, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, ist zulässig.</p> <p>Eine Flächenzerschneidung findet nicht statt. Die Waldfunktionen (insbesondere bezüglich Klima) bleiben langfristig erhalten.</p>
4. Wasser	Keine	<p>Oberflächenwasser liegt im Planungsgebiet nicht vor. Grundwasser wurde gem. Bodengutachten nicht angetroffen. Mit schichtwasserführenden Horizonten ist im Hinblick auf den anzutreffenden inhomogenen Bodenaufbau zu rechnen.</p> <p>Eine dezentrale Versickerung ist über Mulden, Rigolen oder Sickerschächte auf dem jeweiligen Baugrundstück grundsätzlich anzustreben. Bei Nachweis einer eingeschränkten oder ungenügenden Sickerfähigkeit des Bodens ist ausnahmsweise die gedrosselte Entwässerung mit Zwischenspeicherung in Zisternen zulässig.</p> <p>Durch die Rückführung des von neu zu versiegelnden Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird zu einer positiven Grundwasserneubildungsrate beigetragen und der heute bereits an seinen Kapazitätsgrenzen befindliche Kanal entlastet.</p>
5. Luft und Klima	Keine	<p>Die Klimafunktionen des westlich des Planungsgebiets liegenden Waldes der Lechleite können langfristig erhalten bleiben. Der Verlust von Grünflächen und Gehölzen sowie die geringfügige Zunahme der Versiegelung im Planungsgebiet bei Umsetzung einzelner Bauvorhaben wird durch die Begrünungsfestsetzungen ausgeglichen, so dass die thermische Belastung im Gebiet sich nicht maßgeblich erhöhen wird.</p>
6. Landschaft	Keine	<p>Die Nachverdichtung im Siedlungsbereich führt nicht zu erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da Wald im Westen erhalten bleibt, ist ein wirksamer Sichtschutz weiterhin gegeben. Aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhen, der Festsetzung von Firstrichtung und Fassaden- und Dachgestaltung zum Erhalt des traditionell hergebrachten Ortsbildes mit seinen charakteristischen Freiraumstrukturen ist keine</p>

		<p>erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.</p> <p>Die Planung zielt darauf ab, dass das dorftypische Orts- und Landschaftsbild erhalten und positiv weiterentwickelt werden kann.</p>
7. Kultur- und Sachgüter	Keine	<p>In die im Planungsgebiet vorhanden Bau- und Bodendenkmäler:</p> <p>ehem. Pfarrhaus in der Bgm.-Schlickerieder-Straße 12 (D-7-71-130-164), Baudenkmal</p> <p>alte katholische Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian (D-7-71-130-119), Baudenkmal</p> <p>Friedhof mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden (D-7-7531-0259), Bodendenkmal</p> <p>wird nicht eingegriffen. Eventuell bei Veränderung des Bodenprofils zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.</p>
8. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Keine / gering / mittel / hoch	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung ggf. eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Durch einzelvorhabenbezogene Maßnahmen zum Lärm-schutz kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und seiner Umgebung eingehalten werden.</p> <p>Zur Gefahrenabwendung durch Baumwurf wurde eine Gefahrenzone Baumwurf definiert, innerhalb derer bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen dienen, nur nach statischem Nachweis durch einen Prüfsachverständigen für Statik ausnahmenweise zulässig sind.</p>
9. Natura 2000	Keine	<p>Im Planungsgebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.</p>

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Umweltbelange minimiert. Durch die Planung kommt es durch den Ausbau des Sebastianwegs zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 750 m², der außerhalb des Planungsgebiets über das Ökokonto der Stadt Friedberg auf Fl.Nr. 48 der Gemarkung Derching gedeckt werden kann.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

6.6.4 Datengrundlagen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Gutachten:

- Artenschutzgutachten
- Bodengutachterliche Stellungnahme

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand Juni 2021)
- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Oktober 2021)
- Kartendienst Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Oktober 2021)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg (Stand Februar 1997)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Regionalplan der Region Augsburg, RP 9, in Kraft getreten am 01.04.2019) vom Regionalen Planungsverband Augsburg
- Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, in der Fassung vom Dezember 2017, mit der Änderung FNP/47 in Kraft getreten am 21.04.2021