



STADT FRIEDBERG

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

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

Fassung vom 21.07.2022

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

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching gefasst.

Der Bebauungsplan sollte zunächst als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Vergrößerung des Umgriffs mit entsprechender Einbeziehung von Flächen nach § 35 BauGB erfolgte im Laufe des Verfahrens eine Umstellung auf das Regelverfahren.

Das Verfahren wurde mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB durchgeführt.

Der Ortsteil Derching der Stadt Friedberg ist zunehmend als Wohn- und Gewerbestandort nachgefragt. Städtebaulich ist der Altort 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. Da sich das bestehende Baurecht entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße planungsrechtlich überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt, hat die Stadt jedoch kaum Steuerungsmöglichkeiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 wird das Ziel verfolgt, den dörflich gewachsenen Charakter und somit die Qualität des Ortsbildes zu erhalten und gleichzeitig die anstehenden Umstrukturierungsprozesse aktiv zu steuern.

Die Art der Nutzung wird mit dem Bebauungsplan nicht geregelt. Dies erfolgt weiterhin nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

2 Anlass und Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche,

Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, dem Menschen und seiner Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Natura 2000 zusammengefasst.

Umweltbelang	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
<p><u>1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p>	<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 kommt es zum Verlust von Grünflächen, die jedoch nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das 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 der Einzelbauvorhaben im Zweifel 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><u>2. Boden</u></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 ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die geplanten Minimierungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung auf Garagen und Carports, wasserdurchlässige Beläge, dezentrale Versickerung etc.) tragen zu einer Verminderung der Auswirkungen bei.</p>
<u>3. Fläche</u>	<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>
<u>4. Wasser</u>	<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) in den bestehenden Mischwasserkanal zulässig.</p> <p>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>
<u>5. Luft und Klima</u>	<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</p>

	ausgeglichen, so dass sich die thermische Belastung im Gebiet nicht maßgeblich erhöhen wird.
<u>6. Landschaft</u>	<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. Die Planung zielt darauf ab, dass das dorftypische Orts- und Landschaftsbild erhalten und positiv weiterentwickelt werden kann. Aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhen, der Festsetzung von Firstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung zu Einfriedungen sowie durch Festsetzungen zur Freiraumgestaltung und Begrünung wird ein Erhalt des traditionell hergebrachten Ortsbildes mit seinen charakteristischen Freiraumstrukturen erreicht.</p> <p>Somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.</p>
<u>7. Kultur- und Sachgüter</u>	<p>In die im Planungsgebiet vorhanden Bau- und Bodendenkmäler: ehem. Pfarrhaus in der Bgm.-Schlickerieder-Straße 12 (D-7-71-130-164), Baudenkmal alte katholische Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian (D-7-71-130-119), Baudenkmal Friedhof mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden (D-7-7531-0259), Bodendenkmal wird nicht eingegriffen.</p> <p>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>
<u>8. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung</u>	<p>Die zulässige Art der Nutzung bestimmt sich weiterhin nach §§ 34 und 35 BauGB. Einzelvorhabenbezogen werden gegebenenfalls Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen. Somit 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 ausnahmsweise zulässig sind.</p>
<u>9. Natura 2000</u>	Im Planungsgebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und **§ 4 Abs. 2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg (AELF), Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Schwaben, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bischöfliche Finanzkammer – Hauptabteilung VII – wirtschaftliche Angelegenheiten, Recht und Bauwesen, Bund Naturschutz – Ortsgruppe Friedberg, Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiwillige Feuerwehr Friedberg, Freiwillige Feuerwehr Derching, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landratsamt Aichach-Friedberg – Oberregierungsrat, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Verkehrswesen, LEW Verteilnetz GmbH – Netzführung Nord, Polizeiinspektion Friedberg, Wasserwirtschaftsamt Donauwörth.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg bat um Berücksichtigung eines Hinweises zu Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Dem wurde gefolgt und der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Schwaben äußerte Bedenken hinsichtlich der geplanten Anbindung des Sebastianweges an die Bgm.-Schlickerieder-Straße im Norden des Planungsgebiets. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen stünden nicht zum Verkauf. Ein Durchgangsverkehr sei nicht gewollt. Die Wegefläche würde als „eine Art gemeinsame Hofstelle genutzt“. Der vorhandene Schotterweg werde „auf Grund persönlicher Absprache“ mitbenutzt. Ein Durchgangsverkehr bestehe derzeit nicht und würde die Arbeitsabläufe erheblich beeinträchtigen. Eine Wohnbebauung des „hinteren Grundstücksbereichs“ sei nicht vorgesehen.

Da der Sebastianweg eine wesentliche Funktion für eine gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes aufweist, denn das Siedlungsgebiet ist im Bereich des Altortes Derching in seiner zukünftigen räumlichen Entwicklung stark eingeschränkt, wurden die Gründe für das Festhalten an dieser Festsetzung umfangreich in der Begründung dargelegt. Dazu wurde unter anderem auch eine Alternativenbetrachtung zur Verlängerung des Sebastianweges erarbeitet. Zudem wurde ein Hinweis zur Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen in den Hinweisen ergänzt.

Von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gab es Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit bodendenkmalpflegerischen Belangen. Es wurde gefordert, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Dieser Einwand ist in der Planung bereits berücksichtigt gewesen. Das Bodendenkmal D-7-7531-0259 war bereits als nachrichtliche Übernahme B.3 in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung aufgeführt.

Die Denkmalschutzbehörde bat zudem darum, einen Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG aufzunehmen. Dieser war bereits in den Hinweisen aufgeführt.

Die Bischöfliche Finanzkammer – Hauptabteilung VII – wirtschaftliche Angelegenheiten, Recht und Bauwesen stellte in ihrer Stellungnahme Anregungen und Bedenken in Abstimmung mit dem kirchenzugehörigen Grundstückseigentümer vor, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan weniger Baurecht möglich sei, als

nach § 34 BauGB und somit ggf. Ansprüche gem. § 40 BauGB nicht ausgeschlossen werden könnten. Es wurde daher angeregt, die Baugrenze für das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Derching entsprechend anzupassen.

Die Stadt hat sich mit der Einwendungsführerin direkt in Verbindung gesetzt. Nach nochmaliger Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wurde der vorgebrachte Einwand aufgegriffen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 wurde straßenseitig zur Bgm. Schlickerieder-Straße ein Bauraum neu festgesetzt. Dieser wurde sowohl von den Anforderungen des angestrebten Ortsbildes, als auch den Zielvorgaben, die sich aus der Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Baudenkmal ableiten, wie auch dem Schutz des in der Grundstücksmitte zwischen dem Sebastianweg und der Bgm.-Schlickerieder-Straße stehenden, ortsbildprägenden und ökologisch hochwertigen Baumes gerecht. Die Stadt ging davon aus, dass infolge dieses weiteren Bauraums eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks erreicht wird, die den Wünschen der Eigentümerin gerecht wird und dem bisher bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB entspricht.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gebeten, Hinweise zu den Emissionen, die von Kirchen ausgehen (Glockengeläut) sowie zum Erschütterungsschutz kirchlicher Bauten während Baumaßnahmen aufzunehmen. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan ergänzt. Hinsichtlich der Fußwegeverbindung auf dem Flurstück Fl. Nr. 3 wurde darüber informiert, dass die Anbindung nach Gesprächen mit Derchinger Bürgern nicht zwingend erforderlich sei. Städtischerseits wurde jedoch weiterhin an der Fußwegeverbindung festgehalten.

Der Bund Naturschutz – Ortsgruppe Friedberg unterstützte die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg. Es wurde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) geforderten projektbezogenen naturschutzfachlichen Prüfung und Baubegleitung bei konkreten Baumaßnahmen vorgeschlagen. Aufgrund der fehlenden Festsetzungsgrundlage gem. § 9 BauGB war eine Aufnahme nicht möglich. Die empfohlenen Maßnahmen aus der saP sind in den Hinweisen E.2. beschrieben.

Keine Einwände brachte die Deutsche Telekom Technik GmbH vor. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, falls Verkehrswege entwidmet werden sollten, in denen sich Telekommunikationsanlagen befinden, dies der Deutschen Telekom mitzuteilen sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Entwidmung von Verkehrswegen ist bzw. war nicht vorgesehen.

Die Freiwillige Feuerwehr Friedberg wies darauf hin, dass die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen sind. Die Stellungnahme beinhaltete im Wesentlichen Hinweise zum Bauvortrag und wurde zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde auf Nachfrage seitens des Kreisbrandrates bestätigt, dass die Wasserversorgung im Gemeindebereich Derching ausreichend ist.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Freiwilligen Feuerwehr Derching die Idee eines Feuerwehr-Neubaus auf dem städtischen Grundstück „Dorfplatz“ vorgebracht. Die Stadt konnte den konkreten Bedarf und eine Priorisierung mit Verweis auf den aktuellen Feuerwehr-Bedarfsplan nicht nachvollziehen. In dem Schreiben werden weder Angaben zur benötigten Größe gemacht noch eine konkrete Planung vorgelegt. Daher wurde an dem bisherigen Bebauungsplan-Konzept festgehalten.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. teilte mit, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Einwände bestehen. Es folgten Hinweise zur Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, da auf Ebene der Bebauungsplanung nur ein grundsätzlicher Ausschluss von Verbotstatbeständen vorgenommen 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. Es wurde darauf verwiesen, dass bei jedem einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung im Zweifel ein eigener artenschutzrechtlicher Beitrag einzubringen ist. 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 Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die erforderlichen Vermeidungs- bzw. cef-Maßnahmen festgelegt werden. Der Aspekt, dass für manche Arten für die Wirksamkeit die Umsetzung deutlich vor dem Eingriff erfolgen muss, wurde zur Klarstellung in die Begründung aufgenommen.

Der Oberregierungsrat des Landratsamtes Aichach-Friedberg gab Hinweise zur Präambel, zum einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB und zur Ausfertigung der Satzung. Der Empfehlung in der Präambel den Rechtsstand der jeweiligen Gesetze bzw. deren Fundstelle in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS) anzugeben, wurde nicht gefolgt, da jeweils die zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen gelten. Damit ist eine ausreichende Konkretisierung der geltenden Gesetze gegeben.

Auf dem Plankopf wurde entsprechend des Hinweises des LRA ergänzt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilen.

Der Hinweis zur fehlenden Regelung zum Inkrafttreten dieser Satzung und ihre Ausfertigung (mit dem Siegel des Ersten Bürgermeisters) wurde zur Kenntnis genommen und bei der Ausfertigung der Satzung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde auf die sog. „gedanklichen Schnur“ hingewiesen, die für eine ordnungsgemäße Ausfertigung erforderlich ist. Dies wurde zur Kenntnis genommen und vor der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg wies darauf hin, dass ausschließlich gebietseigene Pflanzenarten im Sinne des § 40 BNatSchG verbindlich festzusetzen sind. Die Pflanzgebote waren jedoch bereits unter den textlichen Festsetzungen definiert. Die Art der Bepflanzung wurde zusätzlich mit „heimisch und standortgerecht“ präzisiert. Darüber hinaus hat die untere Naturschutzbehörde angemerkt, dass fledermausfreundliche Beleuchtung installiert werden sollen. Daraufhin wurde die Thematik der fledermausfreundlichen Beleuchtung unter Berücksichtigung des Insektenschutzes weiter konkretisiert.

Als sonstige fachliche Information und Empfehlung wurde sich für eine Umweltbildung durch öffentliche Grünflächen mit insektenfreundlicher Bepflanzung ausgesprochen. Da es sich beim größten Teil der zu begrünenden Flächen jedoch um private Grundstücke handelte und das als Dorfplatz festgesetzte Grundstück künftig intensiver als Treffpunkt für die Dorfbewohner*innen genutzt werden soll, wurde eine Festsetzung von Blühwiesen im Rahmen des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Anregung Hinweis wurde jedoch im Rahmen des parallel verlaufenden Innenentwicklungskonzepts für den Stadtteil Derching aufgenommen.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen verwies hinsichtlich der Straßenplanung auf die Berücksichtigung der Vorgaben der RASt 06 bei einer möglichen Buslinienführung. Darüber hinaus wurden Angaben zu den erforderlichen Mindestmaßen für Gehwege genannt. Letztere waren in der Planung bereits berücksichtigt. Da keine Buslinien über die Bgm.-Schlickerieder-Straße verkehren und eine breitere Fahrbahn im Bestand kaum möglich ist, wurde die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

LEW Verteilnetz GmbH – Netzführung Nord teilte mit, dass eine 20-kV-Kabelleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft und ein entsprechender Schutzbereich des Kabels einzuhalten ist. Es wurde darum gebeten, dass die Kabelleitung inklusive Schutzbereich in die Planzeichnung aufgenommen wird. Der Bitte wurde nicht gefolgt, da unterirdische Stromleitungen und deren Schutzbereiche wie auch andere Leistungstrassen (Kanal, Gas, Wasser, Telefonleitungen) in der Regel nicht in Bebauungsplänen dargestellt werden, da sie aufgrund der Vielzahl an Linien die Lesbarkeit des Baurechtsplans erschweren würden und die nachrichtliche Übernahme bezüglich der vorrangig baurechtlichen Intention des Bebauungsplanes nicht angemessen wäre. Da der Einbau der Leitung in die öffentliche Straße erfolgt, genügt die baurechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche. Eine Übernahme der Leistungstrasse in den Plan wurde nicht für erforderlich erachtet und erfolgt daher nicht. In der Begründung wurde jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zudem wurde ein Standort für eine 20-kV-Transformatorstation im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf beantragt. Aus freiraumgestalterischen Gründen und aus Gründen einer bestimmungsgemäßen und flexiblen Nutzung als Dorfplatz wurde eine Transformatorstation im Bereich des Dorfplatzes kritisch gesehen. Die benötigte Versorgungsfläche von ca. 24 m² zzgl. Zufahrt hätte erhebliche Einschränkungen auf die Gestaltung des Dorfplatzes bzw. bzgl. Flexibilität in der Ausführungsplanung. Aus diesem Grund wurde auf eine konkrete Festsetzung der Versorgungsfläche verzichtet. Darüber hinaus standen die gewünschten Standorte für einen Trafo und den notwendigen Stromleitungstrassen im Konflikt zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, da an den betreffenden Stellen der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes an erster Stelle steht. Per E-Mail hat LEW Verteilnetz GmbH am 21.10.2021 der Stadt Friedberg bestätigt, dass es einige Alternativstandorte in Derching gibt. Vorzugsweise wäre für die LEW aufgrund der zentralen Lage an der Bgm.-Schlickerieder Straße ein Stationsstandort am östlichen oder südlichen Grundstücksrand auf Flur-Nr. 22/4 ideal. Sollte ein Stationsstandort auf diesem Grundstück generell nicht möglich sein, besteht jedoch Einverständnis, dass mögliche Stationsplätze auf den Flurnummern 24 und 28 realisiert werden. Diese sind mögliche Ausweichflächen, da eine Kompaktstation auf dem Dorfplatz seitens der Stadt nicht gewünscht ist. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte daher nicht.

In der Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg wurde auf die Einhaltung der Vorgaben der RASt 06 hingewiesen. Die Hinweise betrafen den Bauvollzug und wurden zur Kenntnis genommen. Zudem wurde klarstellungshalber in der Begründung auf die Einhaltung der RASt 06 ergänzend hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth bat um Beurteilung durch den Kreisbrandrat, ob die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Dies wurde auf Nachfrage beim Kreisbrandrat bestätigt. Zum Grundwasser wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach, die Augsburgische Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, bayernets GmbH, Handwerkskammer für Schwaben, die Industrie- und Handelskammer Schwaben, Kreisheimatpflegerin des

Landkreises Aichach-Friedberg, die Immissionsschutzbehörde des Landratsamt Aichach-Friedberg, die Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsicht sowie die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH – Liegenschaften brachten keine Einwände oder Anmerkungen gegen die Planung vor.

Öffentlichkeit:

In mehreren Schreiben aus der Öffentlichkeit wurde sich bezüglich der Verlängerung des Sebastianweges kritisch geäußert. Die wesentlichen Kritikpunkte daran betrafen die fehlende Veräußerungsbereitschaft der Flächen an die Stadt, die Kritik an möglichen Erschließungskosten und Befürchtungen von Verkehrszunahmen und Verkehrsgefährdung. Darüber hinaus wurde befürchtet, dass durch den Ausbau des Sebastianweges Betriebsabläufe gefährdet werden. Zur Erweiterung des Straßenraums des Sebastianweges hat die Stadt eine Alternativenbetrachtung durchgeführt und sich in der Abwägung zu den Erschließungskosten geäußert. Da der Sebastianweg heute über keine öffentliche Wendemöglichkeit verfügt, aber eine Verlängerung und nördliche Anbindung des Sebastianwegs an die Bgm.-Schlickerieder-Straße für die gezielte Ortsentwicklung des Derchinger Oberdorfes eine wesentliche Rolle darstellt, wurde an der Verkehrsflächenfestsetzung festgehalten.

Die Hinweise zur Verkehrssituation im Sebastianweg wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Beachtung finden. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung angestrebten Festsetzungsinhalten nicht im Wege. Die aufgeworfenen Fragestellungen lassen sich bei der baulichen und technischen Ausgestaltung einer Wegeanlage lösen. Bezüglich der befürchteten Verkehrsmengen war nicht davon auszugehen, dass der Sebastianweg eine besonders hohe Frequentierung erfahren wird, da es sich nur um eine Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke handelt. Der Stadt war bewusst, dass durch die Verlängerung des Sebastianweges zukünftig mehr Verkehr insbesondere Kfz-Verkehr ausgelöst wird. Mit der Überplanung des Sebastianweges sollen die Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Straßenraums geschaffen werden. Dazu hat die Stadt Friedberg mitgeteilt, erforderliche Verkehrsmaßnahmen zu prüfen, wodurch u.a. auch die Belange der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der fehlenden Veräußerungsbereitschaft wird sich die Stadt nochmals bemühen, auch angesichts der Entschädigungspflichten nach §§ 40 ff. BauGB, mit dem betroffenen Eigentümer Erwerbsgespräche zu führen, wobei aus Sicht der Stadt auch ein Tausch Gesprächsgrundlage sein kann. Zudem sichert die Stadt für den Fall einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit ab, die erforderliche Fläche im Verkaufsfall durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben.

Mehrere Bürger äußerten Einwände bezüglich der neu geplanten Fußwege auf den Flurstücken Fl. Nrn. 3 und 6. Es wurde eine Gefahr für Fußgänger*innen befürchtet und grundsätzlich diese Wege abgelehnt. Die Fußwegeverbindung auf Fl. Nr. 6 wurde nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB herausgenommen, da der geplante Weg vom Eigentümer abgelehnt wurde. Da der Eigentümer von Fl. Nr. 3 Einverständnis bezüglich des Weges auf seinem Grund signalisiert hat, wurde dieser Fußweg weiterverfolgt. Die Notwendigkeit und Sicherheit des geplanten Fußverbindungsweges zwischen Bgm.-Schlickerieder-Straße und Sebastianweg wurden ergänzend in der Begründung erläutert.

Darüber hinaus haben mehrere Bürger ein hohes Gefahrenpotenzial für Wegbenutzer auf Fl. Nr. 3 gesehen, da die Bgm.-Schlickerieder-Straße schlecht einsehbar sei. Bei

der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickerieder-Straße wurde das vorrangige Ziel der Sanierung des bestehenden Straßenaufbaus sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit verfolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sollen im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Berücksichtigung finden. Eine verbesserte Einsehbarkeit auf die Bgm.-Schlickerieder-Straße könnte u.a. durch Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße und den daran angrenzenden städtischen Grundstück Fl. Nr. 24 erreicht werden. Die Ausgestaltung dieser technischen Lösungen ist jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplans regelbar. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung angestrebten Festsetzungsinhalten aber auch nicht im Wege. Die aufgeworfenen Frage- und Problemstellungen lassen sich bei der baulichen und technischen Ausgestaltung einer Straßen- und Wegeanlagen lösen.

Ein Bürger äußerte Kritik an der Größenbeschränkung von 250 m² Grundfläche für Neubauten. Zudem wurde die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenentwicklung und Firstrichtung hinterfragt. An der Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Neubauten mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Betrieben wurde seitens der Stadt festgehalten, da eine darüberhinausgehende Grundfläche nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht und städtebaulich nicht gewünscht ist. Die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Firstrichtung wurde in der Abwägung ausgeführt und die Herleitung in der Begründung ergänzend erläutert.

Weitere Kritikpunkte seitens der Bürger*innen betrafen die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Dies umfasste einerseits die Vorgaben weißer Putzfassaden im sog. Kernortbereich direkt entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße und andererseits die Vorgaben zu Dacheindeckung und Dachüberstand. Außerdem wurde Kritik an den Beschränkungen für Vorbauten getroffen und an der Festsetzung der Firstrichtung.

An der Festsetzung weißer Putzfassaden entlang der Bgm.-Schlickerieder-Straße wurde festgehalten, da die Stadt dieses gestalterische Merkmal im Bestand auch für die Zukunft sichern möchte. Für die rückwärtigen Bereiche wurde dafür ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen.

An der Festsetzung ziegelroter bzw. rotbrauner Dacheindeckung im gesamten Planungsgebiet wurde festgehalten, da dies ein wichtiges gestalterisches Element im Ort darstellt. Zur Klarstellung wurde in die Begründung ergänzend aufgenommen, welches Farbspektrum nach RAL (nach RAL gGmbH normierte Farben) darunter zu verstehen ist.

Auch an der Festsetzung zu den Dachüberständen wurde festgehalten, da dies ein wesentliches prägendes gestalterisches Element im Ort darstellt. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch dahingehend geändert, dass Dachüberstände bis 25 cm auch außerhalb des Bauraumes liegen dürfen.

Die Festsetzung zu den Vorbauten (Balkone, Erker und Wintergärten) bezog sich nur auf den sog. Kernortbereich und hier auch nur auf die Außenwände, die zur Bgm.-Schlickerieder-Straße hin orientiert sind. Dies wurde in der Festsetzung klarstellend konkretisiert.

Der Einwand bezüglich der Festsetzung querstehender Trauf- und Firstrichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde aufgegriffen. Ein ortsgestalterisch gewünschter räumlicher Abschluss der zur Bgm.-Schlickerieder-Straße offenen Hofräume war auch ohne Festsetzung der Firstrichtung hinsichtlich der Raumbildung ausreichend und soll den Bauherren nunmehr freigestellt werden. Die Entwurfsplanung wurde insofern geändert, dass die Festsetzung querstehender Trauf- und Firstrichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfiel.

Ein Bürger hat sich kritisch zur Baugrenze entlang des Sebastianweges geäußert, da diese nicht am baulichen Bestand orientiert, sondern einheitlich in einem Abstand von 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie definiert wurden. An der Festsetzung wurde festgehalten. An Stellen, wo der Bestand nun außerhalb der Baugrenzen liegt, dürfen die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes belassen werden.

In einer Stellungnahme wurde die Stellplatzregelung in Bezug auf das Gebäude Bgm.-Schlickerieder-Straße 22 hinterfragt, da dort Stellplätze ohne Abstand zur Straße realisiert wurden. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass das Ortsbild im Bereich der Ortsdurchfahrt von offenen, oberirdischen Stellplatzflächen und Garagen dominiert wird. Daher wurde an der Festsetzung festgehalten.

Des Weiteren wurde in einer Stellungnahme angemerkt, dass die Straßenplanung für die Bgm.-Schlickerieder-Straße von 2013 von den Anliegern abgelehnt wurde. Hierauf wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan keine Straßenplanung festgesetzt hat, sondern lediglich die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche. Zwar beruht diese auf örtlichen Zwängen und der Straßenplanung für die Bgm.-Schlickerieder-Straße von 2013, dennoch muss die Straßenplanung nicht unverändert übernommen werden. Sie stellt jedoch für den Bebauungsplan eine straßenplanerisch taugliche Grundüberlegung dar. Zudem hat die städtische Bauverwaltung der Straßenplanung von 2013 zugestimmt. Insofern hat die Stadt an dem Straßenquerschnitt, der für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde gelegt wurde, weiterhin festgehalten.

Darüber hinaus hat ein Bürger angemerkt, dass sich eine Festsetzung außerhalb des Planungsgebiets befindet. Hierbei handelte es sich um das geringfügige Hineinragen der Straßenbegrenzungslinie über die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs hinaus auf das Flurstück Fl. Nr. 98. Da es sich um ein redaktionelles Versehen handelte, wurde die Straßenbegrenzungslinie dahingehend korrigiert, dass keine Festsetzung auf dem betreffenden Flurstück erfolgt.

Auch zu den Grünordnungsfestsetzungen gab es von mehreren Bürgern Einwände. Dies betraf zum einen die Beschränkung von Einfriedungen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde dahin gehend konkretisiert, dass der Bereich, in dem die Höhe der Einfriedung 1,30 m betragen soll, auf den Bereich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt wurde. Zum anderen gab es Einwände zur Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Grünflächen, an Begrünungs- und Pflanzgebieten sowie an der Festsetzung zum Erhalt ortsbildprägender Bäume.

Die festgesetzte Bepflanzung und Begrünung dient nicht nur der Verbesserung des lokalen Klimas, als Lebensraum für Tiere, dem Erhalt der Bodenfunktionen (Versickerung), sondern hat ebenso eine positive Auswirkung auf das dörfliche Erscheinungsbild und unterstützt somit weiterhin den dörflichen Charakter des Ortsteils. Die Funktion von Bäumen und Sträuchern wurde in der Begründung ausreichend dargelegt. Die Begründung zur flächenhaften Begrünung wurde aber noch weiter untermauert. Insofern wurde an der Festsetzung festgehalten.

Im Zuge des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass der bis dato als zu erhalten festgesetzte Baum auf dem Flurstück Fl. Nr. 6 nicht mehr existiere und die Baugrenze nach Herausnahme des Fußweges auf dem entsprechenden Grundstück zu erweitern sei.

Da der Baum nicht mehr existierte, wurde die Festsetzung des Baumerhalts an dieser Stelle aus der Planzeichnung herausgenommen. Am Verlauf der Baugrenze wurde jedoch festgehalten, da trotz Herausnahme der festgesetzten Fußwegeverbindung

aus der Planzeichnung die historisch entstandene und bis heute realiter auch genutzte, in der Bevölkerung quasi gewohnheitsrechtlich verstandene, fußläufige Verbindung zwischen der Kirche St. Sebastian und dem Grundstück Fl. Nr. 5, über welche früher auch das Vieh getrieben wurde, weiterhin ermöglicht werden soll. Auch aus diesem Grunde, weiterhin aber auch zur Erhaltung der Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Kirche St. Sebastian vom Sebastianweg aus, wurde und wird zur Förderung des Ortsbildes aus städtebaulichen Gründen auf eine Verschmelzung der Bauräume zwischen Flurstück Fl. Nr. 6 und 5 verzichtet.

Der Hinweis eines Bürgers im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB, dass die Waldgrenze zu überprüfen und zu korrigieren sei, wurde zur Kenntnis genommen. Nach fachbehördlicher Rückmeldung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Fläche weiterhin als Wald gem. Artikel 2 BayWaldG zu bewerten. An der Festsetzung wurde daher festgehalten. Die Stadt geht von einer erforderlichen Wiederaufforstung der Fläche gem. Artikel 15 BayWaldG aus.

Hinsichtlich der festgesetzten „Gefahrenzone Baumwurf“ und „Baumschutzzone“ fehlte es einigen Bürger*innen an einer ausreichenden Begründung. Die Herleitung der „Gefahrenzone Baumwurf“ wurde in der Begründung ergänzend umfangreich aufgeführt. Bei der „Baumschutzzone“ handelt es sich um eine Festsetzung, die frühzeitig in den Bebauungsplanentwurf zum Verfahrensschritt nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeflossen ist, um der Sensibilität des Hangbereichs und der Nähe zum Wald im Hinblick auf die zukünftige Bebauung annähernd gerecht zu werden. Dies erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das geologische Gutachten sowie die Hang- und Baumvermessungen noch nicht vorlagen. Nach Vorliegen des Gutachtens, das den Anfangsverdacht bestätigt und konkretisiert, wurde diese „Baumschutzzone“ in „Gefahrenzone Hangrutsch“ umbenannt. Zum Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde die „Gefahrenzone Hangrutsch“ auf Grundlage der Vermessung der Bäume an der oberen Hangkante der Lechleite und des Hangkantenverlaufs sowie der Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens und in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten konkretisiert und angepasst.

Ein weiterer Einwand eines Bürgers betraf den Abstand der Baugrenze zur Lechleite. Auf Basis des Baumaßes sowie in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde die „Gefahrenzone Baumwurf“ überprüft, konkretisiert und angepasst.

5 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 v.a. ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsflächen besteht gleichzeitig das Potenzial, die Nutzung dieser Grundstücke zu intensivieren. Durch die festgesetzten Bauräume soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen der baurechtssteuernden, gestalterischen Festsetzungen eine 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. Nach dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ können Böden und insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich erhalten werden.

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:

- 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 sichere Bebauung der Privatgrundstücke und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.