

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 1 neu

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

TEIL B BEGRÜNDUNG

Fassung vom 11.02.2021
Satzungsbeschluss vom ____.

1 Anlass der Planung

Die Stadt Friedberg hat den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ aufgestellt, um eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung der damaligen Splittersiedlung zu gewährleisten. Dazu trugen zwischenzeitlich auch zwei weitere Änderungen des Bebauungsplanes bei.

Die stetige bauliche Entwicklung führte nun dazu, dass einige der damaligen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind oder auch durch vorhandene Bebauung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Zudem hat sich der Gebietscharakter immer weiter von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gewandelt.

Um diesbezüglich klare, eindeutig bestimmte Festsetzungen zu treffen, erfolgt nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ eine Neuaufstellung.



Luftbild (2018) mit Flurstücken (2020) Dickelsmoor.

2 Verfahrensverlauf

2015 fasste der Stadtrat den Beschluss ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ gem. §13 a BauGB einzuleiten. Die ursprüngliche Zielsetzung war dabei, diverse Festsetzungen klarzustellen und im Hinblick auf rechtliche Auseinandersetzungen rechtssicherer zu fassen. Zudem sollten in Teilbereichen auch gewisse Erleichterungen zugelassen werden. Diese Änderung sollte zunächst rein textlich erfolgen. Eine gravierende Änderung mit größerem Baurecht und auch sonstigen freieren Regelungen war schon aufgrund der Entstehungsgeschichte, dem bis dato strengen Vollzug im Plangebiet und auch weiterer Konsequenzen wie der bestehenden mangelhaften Infrastruktur nicht beabsichtigt.

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass der Gebietscharakter der Siedlung Dickelsmoor nicht mehr dem im Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet entspricht, sondern einem Wohngebiet. Eine Rückkehr zum Kleinsiedlungsgebiet erscheint ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans zur Art der Nutzung sind daher aller Voraussicht nach funktionslos geworden. Da die wesentlichen übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Gebietscharakter Kleinsiedlungsgebiet begründet wurden, muss auch mit deren Funktionslosigkeit gerechnet werden.

Die anzunehmende Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes führte dazu, dass für die laufende Bauleitplanung nicht mehr von einem bestehenden Baurecht nach dem bisherigen Bebauungsplan ausgegangen werden konnte, sondern ein Baurecht nach § 34 BauGB, in kleinen Teilbereichen sogar nach § 35 BauGB, in Betracht gezogen werden musste. Daher konnte das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht beibehalten werden, sondern musste das Regelverfahren angewandt werden.

Zur Verdeutlichung des Verfahrenswechsels und um sich vom funktionslosen Bebauungsplan als Grundlage des weiteren Verfahrens zu entkoppeln, wurde das bisherige Verfahren (3. Änderung des Bebauungsplanes) eingestellt und formell ein neues Bauleitplanverfahren begonnen.

Die Planungsziele entsprechen jedoch im Wesentlichen den bisherigen und ergeben sich insbesondere aus den bestehenden Strukturen im Gebiet. Eine zu ausgeprägte Nachverdichtung, sowohl bezogen auf den Versiegelungsgrad, als auch auf die Anzahl im Gebiet lebender Personen, ist mit den bestehenden Straßenverhältnissen als auch mit der Kapazität des Kanalnetzes nicht vereinbar. Zudem soll der bestehende aufgelockerte städtebauliche Charakter erhalten bleiben.

Aufgrund des nun durchzuführenden Regelverfahrens muss der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in einer 51. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

Um den Rechtsschein des, als funktionslos anzunehmenden Bebauungsplanes Nr. 1 zu tilgen, wird für diesen zudem ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

3 Inhalt der Neuaufstellung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich im Wesentlichen am aktuell im Gebiet vorherrschenden vorhandenen Baurecht nach § 34 BauGB und der bestehenden Bebauung. Ein kleiner Bereich im Südosten (Teilflächen Flur-Nr. 607/13 und 607/32) liegt mutmaßlich im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB); um eine verträgliche Nachverdichtung und somit bessere Ausnutzung dieser Grundstücke zu ermöglichen und die Siedlung abzurunden, sollen diese durch den Bebauungsplan teilweise in den Innenbereich einbezogen und mit Baurecht ausgestattet werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Siedlung liegt am Rande des Stadtgebiets Friedberg in einiger Entfernung zur restlichen zusammenhängenden Siedlungsstruktur des Stadtteils Derching, umgeben von Außenbereich.

Der Gebietscharakter wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, hat jedoch seine Wurzeln in einem Kleinsiedlungsgebiet und ist von kleinsiedlungstypischen Kubaturen und Wohnen geprägt. Trotz der faktischen Weiterentwicklung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet, soll diese städtebauliche Struktur erhalten bleiben, weshalb der Katalog nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen anzupassen war. Aufgrund der Lage sowie des Charakters der Siedlung, werden daher die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im allgemeinen Wohngebiet allgemein zuläs-

sigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig festgesetzt. Zudem ist im Plangebiet nur eine Wohneinheit je Wohnhaus zulässig, demnach sind Nutzungen wie beispielsweise eine zusätzliche Ferienwohnungseinheit nicht umsetzbar. Entsprechende Anlagen sind aktuell auch nicht genehmigt vorhanden. Daher sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, da solche Nutzungen vereinzelt vorhanden und mit dem Charakter des Gebiets verträglich sind.

Grundstücksgröße

Als Maßnahme, um den Erhalt der Grundstücksstruktur - damit auch des Charakters der Siedlung - zu sichern und die Gefahr einer Überlastung der vorhandenen Erschließung zu minimieren, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Prämisse war, dass jedes Baugrundstück, das die Mindestgröße erfüllt, ein Baufenster besitzen soll. Baugrundstücke, die in mehrere – die Mindestgrundstücksgröße jeweils einhaltende – Flächen geteilt werden könnten, wurden im Regelfall um weitere, die Teilung ermöglichende Baufenster ergänzt. Bebaubare Grundstücke unterhalb der Mindestgrundstücksgröße enthalten aus Gründen des Bestandsschutzes eine Sonderfestsetzung mit ihrer derzeitigen Größe, um die Qualität als Baugrundstück zu sichern.

Für die Mindestgrundstücksgröße wurde jeweils ein quartiersbezogenes Maß gewählt, welchem ein Großteil der jetzigen Grundstücke entspricht und bei dem die Anzahl der „Ausreißer“ (kleiner als die Mindestgröße) und der teilbaren Grundstücke (doppelt so groß wie die Mindestgröße) jeweils möglichst gering gehalten wird. In die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Abgrenzungsmöglichkeiten floss schließlich auch die Anordnung der Straßenzüge ein, die das Gebiet räumlich in Quartiere unterteilen.

Demnach lässt sich das Gebiet mit insgesamt 70 privaten Grundstücken, orientiert an den aktuell vorhandenen Flurstücken und Bebauungen, in drei Bereiche gliedern:

Bereich	Mindestgrundstücksgröße	Abweichungen
WA 1	mind. 850 m ²	<p><u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 850 m²):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 607/55, 607/56, 607/57: schmale Grundstücksstreifen ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/27 (717 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/43 (778 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung <p><u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 1.700 m²):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 607/10 (1.867 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster

		<ul style="list-style-type: none"> • 607/44 (2.152 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/13 (2.898 m², davon als Bauland festgesetzt 1.900 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/32 (3.466 m², davon als Bauland festgesetzt 2.340 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
WA 2	mind. 1.000 m ²	<p><u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 1.000 m²):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 609/6, 609/7, 609: schmale Grundstücksstreifen ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/3 (724 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/26 (844 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/29 (999 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/49 (798 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung <p><u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 2.000 m²):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 608/2 (2.316 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster • 607/4 (2.185 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
WA 3	mind. 1.300 m ²	<p><u>Grundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße (< 1.300 m²):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 607/52: Zufahrt ohne Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/19 (976 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung • 607/24 (693 m²) + 607/25 (697 m²) – sind im aktuellen Zuschnitt nicht sinnvoll bebaubar (Abstandsflächen). Der genehmigte Baubestand genießt Bestandsschutz. Beide Grundstücke befinden sich in der Hand desselben Eigentümers und können zur Erlangung eines Baugrundstücks oberhalb der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße vereinigt werden. Auf diese Weise kann eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Die beiden Flurstücke erhalten daher keine Sonderfestsetzung zur Mindestgröße. • 608/4 (1.199 m²) – erhält ein Baufenster und Sonderfestsetzung

		<u>Oberhalb der festgesetzten Mindestgröße teilbare Grundstücke (> 2.600 m²):</u> <ul style="list-style-type: none">• 607/20 (3.132 m²) – in zwei Baugrundstücke teilbar; erhält zwei Baufenster
--	--	---

Die betroffenen Flurstücke mit Sonderfestsetzungen zur Grundstücksgröße sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,23 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,33 überschritten werden (ca. 43% Überschreitung). Damit wird einer größeren Ausnutzung der einzelnen, teilweise sehr großen, Grundstücke Rechnung getragen, die insbesondere auch aufgrund längerer Zufahrten teilweise erforderlich ist.

Die Geschossfläche (GF) der Wohngebäude wird auf maximal 165 m² festgesetzt. Sie ergibt sich aus dem prägenden Bestand der nach § 34 BauGB aktuell vorhandenen Bebauung. Von derzeit 50 bestehenden Wohngebäuden weisen nur acht eine größere Geschossfläche im Erdgeschoss auf und werden in Folge der Planung auf Bestandsschutz gesetzt. Mit einer Gesamtzahl von 29 bewegt sich die Mehrheit der Hauptgebäude aktuell in einem Rahmen zwischen 110 und 165 m². Zusammen mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses und den Festlegungen der maximalen First- und Wandhöhen, sollen so die vorhandenen Kubaturen als prägend festgesetzt und so das Ortsbild der Siedlung erhalten werden.

Die Festsetzung der Geschoßfläche limitiert für Hauptanlagen zugleich deren zulässige Grundfläche. Den Eigentümern wird aber über die grundstücksabhängige GRZ ausreichend Flexibilität für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere für die Zufahrten, aber auch für weiterer Überbauungen wie Nebenanlagen gewährt.

Dachgeschoße sind nur als Nichtvollgeschoße zulässig, werden als solche aber nicht auf die festgesetzte GF angerechnet (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

Wird das Gebiet nach § 34 BauGB betrachtet, wäre in Teilbereichen eine dichtere Bebauung als die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte möglich. Dies würde jedoch zu einer erheblichen Nachverdichtung führen. Eine solche Nachverdichtung ist städtebaulich nicht gewünscht, weil sie im Verhältnis Baugrundstück/überbaute Grundstücksfläche zu einer erheblichen und im Ergebnis gebietsuntypischen Bebauungsdichte führen (Fl.Nrn. 607/36, /41, /42, /47, /46, /16 und 607/2, 607/22 sowie 607/44 und /45) und mit dem Planungsgrundsatz „ein Gebäude pro Baugrundstück“ kollidieren würde. Ausnahmen wie Fl.Nr. 607/3 und /26 sind durch die vorgefundene Bestandssituation begründet. Außerdem wäre die sonst zu erwartende Verdichtung aufgrund der Erschließungssituation nicht darstellbar. Die öffentlichen Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich ausschließlich im Moorweg. Eine Erweiterung des öffentlichen Leitungsnetzes beider Einrichtungen in den Affinger Weg und den Heideweg sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Es werden bereits jetzt fast alle vorhandenen Gebäude und geplante

Bauvorhaben über den Moorweg erschlossen. Hierzu müssen die erforderlichen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Derzeit weisen die vorhandenen Straßen in Dickelsmoor eine Breite zwischen 4 m und 5 m, zum Teil ohne Seitenstreifen, auf. Folglich ist der Begegnungsverkehr nur bedingt möglich. Des Weiteren sind im Gebiet keine Fußwege und Stellplätze auf öffentlichem Grund vorhanden. Der Straßenunterbau ist einerseits auf den Untergrund abgestimmt, würde aber den heutigen Anforderungen bei einer Erneuerung nicht mehr entsprechen. Zudem sind die Sichtverhältnisse an Einmündungen zum Teil eingeschränkt. Auch aus diesen Gründen ist lediglich eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen.

Systematik der Festsetzungen zur Größe, Lage und Anzahl der überbaubaren Grundstücksflächen:

Regelhaft wird ein Baufenster mit einer Größe von 11 m x 15 m Seitenlänge festgesetzt. Dies entspricht in den allermeisten Fällen auch dem prägenden Bestand mit mehr oder minder geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Bei größerem Baubestand oder bei besonderem Grundstückszuschnitt erfolgt eine der jeweiligen Situation angepasste abweichende Größenfestsetzung; diese ist in der Planzeichnung gesondert vermaßt.

Die Bestimmung der Anzahl der Baufenster richtet sich nach dem Grundsatz „pro Baugrundstück ein Baufenster“. Ist das vorhandene Grundstück nach der festgesetzten Mindestgröße in mehrere Baugrundstücke teilbar, erhält jede Teilfläche ein Baufenster. Dies war der Fall für die Flurnummern 607/4, 607/10, 607/13, 607/20, 607/32, 607/44 und 608/2.

Bei unbebauten Grundstücken orientiert sich die Lage an § 34 BauGB. Bei bebauten Grundstücken folgt die Lage dem Bestand.

Von dieser Systematik gelten folgende Abweichungen:

Die Flurstücke 607/24 und 607/25 erhalten als Sonderfall ein gemeinsames Baufenster, das sich auf beide Grundstücke erstreckt. Beide Grundstücke liegen deutlich unter der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und weisen lediglich eine Breite von etwa 15,5 m auf. Das Bestandsgebäude (607/24) liegt nur ca. 1 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Es genießt Bestandsschutz, nach heutigem Abstandsflächenrecht, könnte es an dieser Stelle – auch nach § 34 BauGB – jedoch nicht erneut errichtet werden. Da beide Flurstücke dem gleichen Eigentümer gehören, steht einer Verschmelzung oder Vereinigung der Grundstücke nichts entgegen, womit ein Grundstück oberhalb der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße entsteht. Für dieses erfolgt die Festsetzung eines Baufensters. Bis zur gewünschten Grundstücksneuordnung sind die bestehenden Flurstücke 607/24 und 607/25 keine Baugrundstücke.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt möglich. Die konkret festgesetzte und vermaßte Lage der Baugrenzen stellt zudem keinen Grundzug der Planung dar, so dass in begründeten Fällen Befreiungen grundsätzlich möglich bleiben.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt, um der vorhandenen Nutzungsdichte und der Erschließungssituation Rechnung zu tragen. Durch eine Zulässigkeit von mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude würde im Bebauungsplan eine Nachverdichtung der Zahl der Wohnein-

ten um mindestens das Doppelte möglich sein. Dies ist aufgrund der vorhandenen oben beschriebenen Erschließungssituation nicht gewünscht.

Genehmigte bzw. zulässigerweise errichtete Gebäude mit zwei Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

Garagen und Nebengebäude

Der Charakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch das vorher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiets weiterhin davon geprägt, dass zwar auf jedem Baugrundstück mehrere bauliche Anlagen entstehen können, diese jedoch einzeln stehen. Daher dürfen Gebäude als Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Daneben wird die die Größe der zulässigen Grundfläche je Nebengebäude auf 30 m² sowie je Garage bzw. Carports auf 50 m² festgelegt. Das Zusammenbauen mehrerer Nebengebäude und Garagen wird dadurch eingeschränkt. Sofern die Festsetzung einer derartigen anlagenbezogenen Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäuden rechtlich nicht möglich sein sollte, wird auch unabhängig von ihr an den restlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes festgehalten.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachüberständen und dem Kniestock entsprechen der in der Siedlung vorhandenen baulichen Gestaltung, welche beibehalten werden soll.

Zur Vereinheitlichung im Stadtgebiet gilt als Festsetzung zu Dachaufbauten die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung.

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes Dickelsmoor ist besonderes Augenmerk auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu legen. Neben den Festsetzungen zur Eingrünung, sollen für ein verträgliches Einfügen in die Umgebung auch die gestalterischen Festsetzungen (Ausschluss unruhiger Putzstrukturen und greller Farben) beitragen.

Abgrabungen, Höhenlage

In der Vergangenheit wurde mehrfach versucht zusätzliche Flächen für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss durch umfangreiche Abgrabungen zu akquirieren. Grundsätzlich sind Veränderungen des natürlichen Geländes soweit möglich zu vermeiden, dies entspricht auch der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird klar definiert welche Möglichkeiten für Abgrabungen bestehen.

Aufgrund des anzunehmenden hoch anstehenden Grundwassers darf die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden bis zu 70 cm über dem Straßenniveau liegen. Da eine Einbindung des Gebäudes in das Gelände zulässig ist, kann das natürliche Gelände z.B. bis zum Niveau des Erdgeschosßfertigfußbodens herangezogen werden.

4 **Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, ökologischer Ausgleichsbedarf**

Aktuell befinden sich zwischen der lockeren Bebauung mit Einzelhäusern und Nebenanlagen großflächige Gärten und Grünflächen. Neben der Beschränkung der zulässigen GRZ sollen auch die grünordnerischen Festsetzungen zu deren Erhalt und Aufwertung beitragen. Dies dient sowohl dem städtebaulichen Bild der Siedlung als auch der Schaffung attraktiver Lebensräume für Flora und Fauna.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen dienen der Sicherung einer adäquaten Eingrünung des Gebietes und zum Schutz des Landschaftsbildes. Daher wird je angefangener 10 m Grundstückslänge entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche die Pflanzung eines Baumes gefordert. Diese verringert die Wahrnehmung von Bebauung in der freien Feldflur und bereichert die Funktion des Regionalen Grünzugs in der Friedberger Au. Die dort gepflanzten Bäume können auf die je angefangene 250 m² der gesamten Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes werden die Baufenster in ausreichender Entfernung zum Forellenbach angeordnet, um eine Beeinträchtigung dessen zu vermeiden.

Um die Durch- und Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten, hat die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 befinden sich aufgrund ihrer Lage am Rande des Gebiets zum Teil im Außenbereich. Der Bebauungsplan bezieht ca. 2/3 dieser beiden Grundstücke in das Bauland ein, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich wird. Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan zwei zusätzliche Baufenster vorgesehen. Die Bedeutung dieser Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung und der Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche mit einer kleinflächigen Bestockung mit Fichten und Hölunder als gering eingestuft (Kategorie I). Die im Anschluss festgesetzte private Grünfläche soll zum Erhalt der dortigen unbebauten Grün- und Wasserflächen beitragen. Die entsprechend festgesetzten Teilflächen zählen nicht mehr zum Bauland.

Als Eingriffsfläche wird nur der bisher im Außenbereich belegene Teil des Bebauungsplanes definiert. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter keine oder im Bereich der Eingriffsfläche eine geringe Beeinträchtigung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,23 festgesetzt. Gemäß Leitfaden ist somit von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP B) auszugehen.

Aufgrund der geringen Schwere des Eingriffs sowie der durch den Bau beeinträchtigten Gehölze wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgesetzt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 172 m². Aufgrund der Reduzierung des Baurechts im restlichen Teil des Bebauungsplanes, der Festsetzung einer Randeingrünung, Durchgrünung und diverser Minimierungsmaßnahmen zur Einbindung der Gebäude und die Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird von der Festsetzung eines zusätzlichen Ausgleichs abgesehen.

5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die Untersuchung des Plangebietes wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 13.02.2020 mit der Auftrags-Nr. 6096.2/2020-FB angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Maßgeblich sind dabei grundsätzlich die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den **Straßenverkehrslärm** Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 (WA 55 dB(A)/tags, 40(45) dB(A) nachts) von 4/8 dB(A) (Tag/Nacht) in Teilbereichen des Plangebietes. In diesen Teilbereichen müssen bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um jedenfalls die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten zu können, die angesichts der Bestandssituation sowohl des Baugebietes als auch der Verkehrslärmquellen insoweit noch als zumutbar angesehen werden. Für die Nutzung der **Freibereiche** liegen die allermeisten Grundstücke unterhalb einer Immissionsbelastung von < 59 dB(A) tags für den Verkehrslärm. Eine Ausnahme davon bilden die Flurstücke 607/19, 607/20, 608 und 608/4, deren Freibereiche in der Immissionsbelastung aber immer noch deutlich unterhalb des in der 16. BImSchV vorgesehenen Grenzwertes von 64 dB(A) für der Wohnnutzung zugängliche Kern-, Dorf- und Mischgebiete liegen. In Ansehung der Bestandssituation sowohl des Baugebietes als auch der Verkehrslärmquellen erscheint der Aufenthalt auf Freiflächen dort noch als zumutbar.

Die Berechnungen zur **Gewerbelärmsituation** aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC ergaben laut Gutachten keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Auf der Homepage des **Flughafen** Augsburg (<https://www.augsburg-airport.de/flughafen/infoservice-fluglaerm/>) können die jeweils aktuellen Berichte zur Lärmpegelberechnung eingesehen werden.

Im „Rechnerischer Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2020 am Verkehrslandeplatz Augsburg“ (20.01.2021) wird festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg geringer ausfällt als im Jahr 1999 und als in der, damals im Rahmen der Planfeststellung erstellten, Prognose 2010. Die Karten in der Anlage des Berichtes zeigen, dass das Gebiet Dickelsmoor außerhalb aller berechneten Isophonen-Grenzen liegt (Mittelungspegel 58 dB(A), 62 dB(A) 64 dB(A) sowie Maximalpegelüberschreitungen 16 x 80 dB(A) und 19 x 85 dB(A)).



Anlagen:

- 1 – Kanalplan der Stadt Friedberg im Bebauungsplangebiet, Stand Juni 2019
- 2 – Rasterlärmkarte Nachtwerte Verkehrslärm (IB Kottermair)

Kanalpläne für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

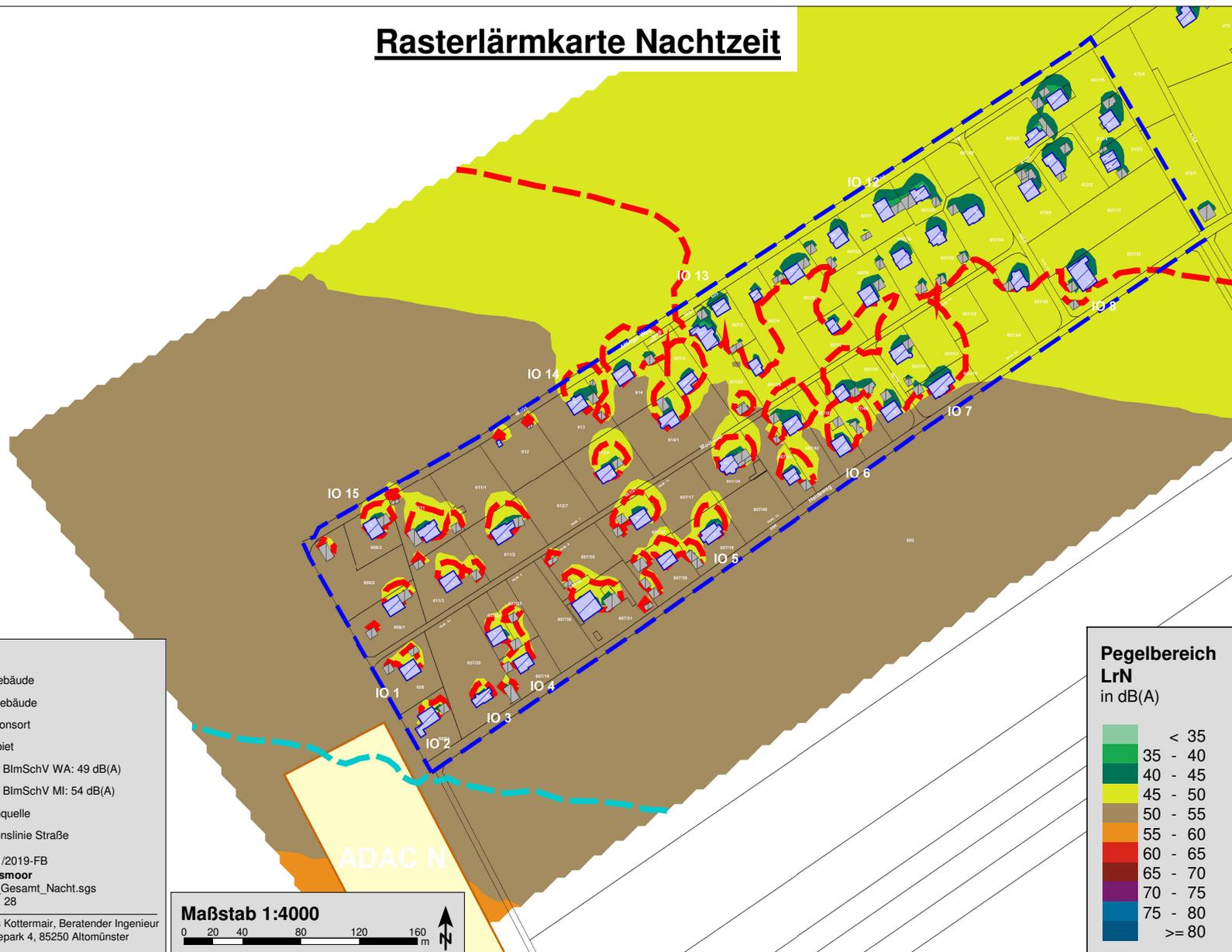
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Plan enthaltenen Angaben hinsichtlich der Lage unverbindlich sind.

Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Suchschlitze, Handschachtung) festzustellen. (Stand: Juni 2019)

M 1 : 2.000



Rasterlärmkarte Nachtzeit



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Plangebiet
- GW 16. BImSchV WA: 49 dB(A)
- GW 16. BImSchV MI: 54 dB(A)
- Flächenquelle
- Emissionslinie Straße

Projekt 6096.1/2019-FB
B-Plan Dickelsmoor
 6096_1_RLK_Gesamt_Nacht.sgs
 RechenlaufNr. 28

Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur
 Gewerbepark 4, 85250 Altomünster

Maßstab 1:4000

0 20 40 80 120 160 m

N

Pegelbereich LrN
in dB(A)

	< 35
	35 - 40
	40 - 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	>= 80