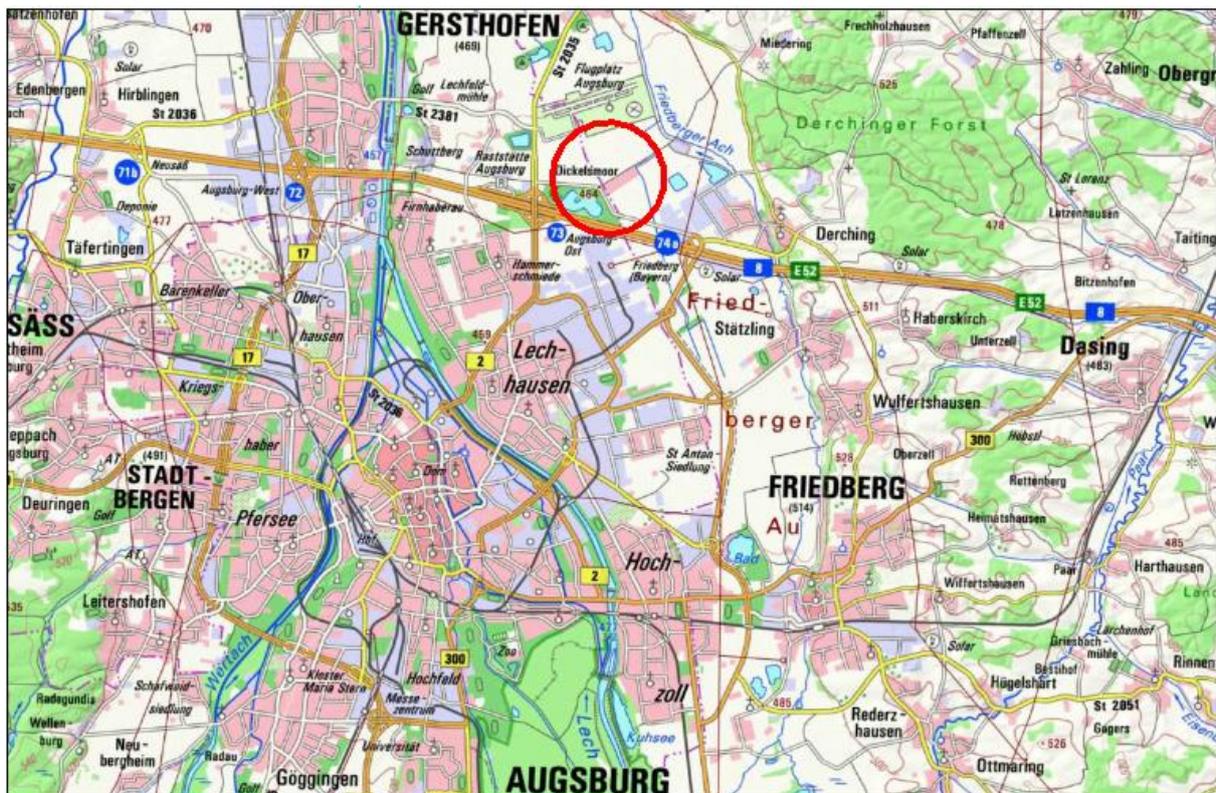




STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Umweltbericht als Anlage zur Begründung (Teil B)

Fassung vom 11.02.2021

ENTWURF

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Inhalt des Bebauungsplan und Beschreibung des Vorhabens.....	4
1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
1.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.2.2 Regionalplan Region 9	5
1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	5
2. Beschreibung des Planungsbereiches	5
2.1 Umgebung des Planungsgebietes.....	6
2.2 Potenzielle natürliche Vegetation	6
3. Bestandsaufnahme und Bewertung	6
3.1 Boden, Wasser	6
3.2 Klima, Luft	7
3.3 Arten und Biotope / Biotopverbund.....	7
3.4 Landschaftsbild	8
3.5 Mensch.....	8
3.6 Fläche	9
3.7 Kultur- und Sachgüter	9
4. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	10
4.1 Boden, Wasser	11
4.2 Klima, Luft	11
4.3 Arten und Biotope / Biotopverbund.....	11
4.4 Landschaftsbild	12
4.5 Mensch.....	13
4.6 Fläche	13
4.7 Kultur- und Sachgüter	13
5. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	14

6. Eingriffsregelung	14
6.1 Eingriff.....	14
6.2 Kompensation	16
7. Alternative Planungsmöglichkeiten	16
8. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
9. Monitoring.....	17
10. Zusammenfassung	18
11. Umweltrelevante Gutachten	18
12. Literatur.....	19

1. Einleitung

1.1 Inhalt des Bebauungsplan und Beschreibung des Vorhabens

Dickelsmoor liegt im Bereich der Friedberger Au am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes Friedberg. Hier hat sich über Jahre eine Splittersiedlung entwickelt. Sie soll nun einer städtebaulich maßvollen und geordneten Entwicklung zugeführt werden, um der stetigen baulichen Entwicklung im Gebiet gerecht zu werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching aufgestellt und das ursprünglich vorhandene Kleinsiedlungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,23 festgesetzt. Der Bebauungsplan weist für die vorhandene sowie die geplante Bebauung Baufenster aus, wobei das Maß der baulichen Nutzung der vorliegenden Bauleitplanung im Vergleich zur derzeit zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB reduziert wird. So wird durch die Festsetzung von Baufenstern teilweise die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers bzw. die Entstehung einer dritten Bauzeile verhindert. Die Grundstücke Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 befinden sich aufgrund ihrer Lage am Rande des Gebiets im Außenbereich.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert über den Moorweg, den Heideweg und den Affinger Weg erhalten. Die Erschließung mit Kanal, Strom usw. verläuft im Moorweg.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 10,6 ha.



Umgriff des Planungsgebietes des Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching (rot) – ohne Maßstab – (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020)

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung 2020) verankert:

3.1 Flächensparen (G):

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

1.2.2 Regionalplan Region 9

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Friedberger Au.

Gemäß Regionalplan (Regionaler Planungsverband 2006) ist das Umfeld des Planungsgebietes als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst ist nicht als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt im Naturraum „Auen und Niederterrassen von Lech und Wertach“ (047-A). Das ABSP sieht in diesem Naturraum als übergeordnete Ziele und Maßnahmen (Kapitel 4.1 B) unter anderem die Verbesserung des Biotopverbunds in der Lechaue vor. Insbesondere am Schwarzgraben und Hörgelagraben, welcher nördlich an das Planungsgebiet angrenzt, sieht die ABSP als Optimierung des Biotopverbundes die Wiederherstellung eines naturnahen, strukturreichen Fließgewässers vor. (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2007)

2. Beschreibung des Planungsbereiches

Das Gebiet Dickelsmoor liegt im Bereich der Friedberger Au am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes Friedberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Im Planungsbereich ist eine lückige Wohnbebauung mit entsprechend intensiv genutzten Hausgärten entlang der drei schmalen Straßen Affinger Weg, Moorweg und Heideweg vorhanden.

Die unbebauten Grundstücke sind als intensiv genutzte Grünflächen mit mehr oder weniger Gehölzbestockung aus Fichten oder einheimischen Sträuchern genutzt. Die Gartenflächen der bebauten Grundstücke sind teilweise mit bis zu drei Meter hohen Hecken umgeben. An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Forellenbach.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 sollen ebenfalls zwei Gebäude ergänzt werden. Zusätzlich ist hier ein Teich vorhanden, der unverändert erhalten bleibt.

2.1 Umgebung des Planungsgebietes

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Erholungsnutzung geprägt. Südwestlich des Planungsgebietes liegt das ADAC Fahrsicherheitszentrum und angrenzend der Autobahnsee Augsburg. Südlich davon verläuft die A8. Nördlich des Forellenbaches außerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Fischzucht. Ca. 650 m südöstlich befinden sich das Gewerbegebiet Derching und ca. 800 m nördlich der Flughafen Augsburg.

2.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald (F3c) (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020).

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

3.1 Boden, Wasser

Aufgrund der Lage im Talraum der Friedberger Au sind ausschließlich grundwassernahe, kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020).

Von Norden an das Planungsgebiet anschließend verläuft der Hörgelaugraben. Entlang der nordöstlichen Grenze des Gebietes verläuft der Forellenbach, welcher der angrenzenden Fischzucht dient. Die Bäche und Gräben verlaufen jedoch außerhalb oder am Rand des Planungsgebietes und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es ist von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen (ca. 2 m unterhalb der Geländeunterkante). Aufgrund der Lage in der Aue ist der Geltungsbereich gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete als wassersensibler Bereich dargestellt und entsprechend vom Einfluss des Wassers geprägt (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020).

Das Schutzgut Boden ist bereits durch die vorhandene Bebauung, Erschließung und den anthropogenen Einfluss geprägt und vorbelastet.

Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser:

Grundwasser ca. 2 m unterhalb der Geländeunterkante

aufgrund der Vorbelastung insbesondere des Schutzgutes Boden durch bestehende Bebauung und Parzellierung der Flächen haben die Schutzgüter Boden und Wasser eine **geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I)

3.2 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt in der flachen Talebene des Lechs im Bereich der Friedberger Au.

Das Lechtal ist eine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn. Wobei die bestehende Bebauung keine relevanten Auswirkungen auf diesen großräumigen Luftaustausch hat.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und der angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen hat das Gebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Bewertung des Schutzgutes Klima:

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

3.3 Arten und Biotope / Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist von Einzelhäusern mit großen Grundstücken geprägt. Auf den bebauten Grundstücken befinden sich intensiv genutzte Gärten mit mehr oder weniger Gehölzbestand unterschiedlichen Alters. Die unbebauten Grundstücke sind überwiegend intensiv genutzte Grünflächen. Vereinzelt ist jedoch auch wild aufgegangener Gehölzaufwuchs jüngerer Ausprägung vorhanden. Auf dem Flurstück mit der Nr. 607/13 sind zwei ältere Fichten (ca. 40 Jahre) vorhanden.

Aufgrund des überwiegend geringen Alters des Baumbestandes sind keine Höhlenbäume vorhanden, die als Habitate für höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäusen dienen könnten.

Der Gehölzbestand dient jedoch insbesondere als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten.

Die Fläche ist aufgrund der großen Grundstücke, welche hauptsächlich mit Hecken eingefriedet sind, für Kleintiere (z.B. Igel) der umgebenden Landschaft durchgängig. Größere Tiere können das relativ kleine Gebiet im Nordosten über weiträumige Acker- und Grünlandflächen umgehen.

Der im Nordosten angrenzende Teil des Forellenbaches gehört zum Biotopverbund „Rohrgraben u. Forellenbach zwischen Mühlhausen u. Derching“ (Biotop Nr. 7531-0039). Der klare Bach mit kleinflächiger Unterwasservegetation bietet einen wertvollen Lebensraum für Fische und Großlibellen in der ansonsten ausgeräumten umgebenden Landschaft.

Im Planungsgebiet direkt sind keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse bekannt oder nachgewiesen.

Der im Nordwesten des Planungsgebietes anschließende Hörgelaugraben verläuft nach Norden und gehört zu einem Biotopverbund an Gräben in der Friedberger Au (Biotop Nr. 7531-0030-001). Er ist durch einen dichten Ufergehölzsaum geprägt.

Die Arten- und Biotopschutzkartierung (ABSP) sieht im Auebereich die Verbesserung des Biotopverbundes sowie die Wiederherstellung und Aufwertung strukturreicher Fließgewässer vor.

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind direkt im Planungsgebiet keine Einträge vorhanden. Südwestlich außerhalb des Gebietes ist an den Gehölzen um den Autobahnsee der Große Abendsegler nachgewiesen. Südöstlich entlang des Forellenbaches wurde das Dichte Laichkraut sowie Biber kartiert. Auf den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kiebitz-Vorkommen nachgewiesen. (LfU 2021)

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume:

intensiv genutzte Grünflächen

geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I)

3.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Umfeldes ist einerseits geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie andererseits vorbelastet durch intensive Verkehrs- und Gewerbeflächen. Das Planungsgebiet ist eingerahmt von der A8 und dem Derchinger Gewerbegebiet im Süden und der Hochspannungsleitung im Norden verlaufend. Dieses Bild wird unterbrochen von der gehölzbestanden Fläche des Autobahnsees.

Das Planungsgebiet selbst ist bereits baulich genutzt. Eine Eingrünung der bestehenden Einzelhausbebauung besteht mehr oder weniger durch die Bepflanzung in den Gärten.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild:

bestehende Siedlungsflächen

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I)

3.5 Mensch

Erholung

Die Friedberger Au hat neben ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung auch eine wichtige Erholungsfunktion. Sie dient insbesondere der Erholung in der freien Landschaft. Die Erholungsfunktion ist im Bereich des Planungsgebietes hauptsächlich am Autobahnsee Augsburg gegeben, die restliche umgebende Fläche ist durch intensive Nutzung geprägt.

Bewertung der Erholungsnutzung:

geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Kategorie I)

Lärmimmission

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Gewerbe- und Verkehrsflächen im Umfeld wurde deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Kapitel 11).

Dieses ergab für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Untersuchung zur Gewerbelärsituation aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC ergab keine besonderen Anforderungen.

Für schützenswerte Nutzungen im Außenbereich ergeben sich keine Anforderungen. Die Wohnnutzung liegen im Bereich $< 59 \text{ dB(A)}$ für die Summe aus Gewerbe- und Verkehrslärm.

3.6 Fläche

Der Geltungsbereich ist derzeit als Siedlungsfläche genutzt. Ca. zwei Drittel des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Die vorhandenen Bauflächen können bereits jetzt gemäß § 34 BauGB bebaut werden.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet liegen keine Nachweise für schützenswerte Kultur- und Sachgüter vor.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Folgende wesentliche Auswirkungen ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dadurch Ermöglichung einer regulären Wohnnutzung
- Reduzierung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching, (vgl. Abbildung) durch Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, wie z. B. die Verhinderung einer dritten Bauzeile, Begrenzung der Anzahl der Baufenster insbesondere auf langgestreckten Baufenstern oder Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung auf den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching, durch die Festsetzung von zwei zusätzlichen Baufenstern
- Sicherung einer lockeren Bebauung durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten pro Wohnhaus
- Entwicklung einer durchgehenden Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer einheitlichen Durchgrünung des Baugebiets durch Baumpflanzungen
- Ausschluss von Schottergärten



4.1 Boden, Wasser

Eingriffe in den Untergrund werden durch die Reduzierung des Baurechts wie z. B. die Festsetzung einer GRZ von 0,23, von Baufenstern und von Mindestgrundstücksgrößen verringert. Dies führt zu einer geringeren Bebauungsdichte im Gebiet als ursprünglich nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Stellplätze auf den Grundstücken werden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes wassergebunden angelegt, sodass sich auch die Versiegelung von Flächen tendenziell reduziert.

Durch die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens für Haupt- und Nebengebäude auf maximal 70 cm über dem angrenzenden Straßenniveau wird ermöglicht, dass durch die Gebäude weniger tief in den Untergrund eingegriffen wird.

Dadurch können Eingriffe in den Boden sowie das Grundwasser minimiert werden. Auch das Ausmaß von Abgrabungen wird eingeschränkt.

Insgesamt reduzieren sich die Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Bauleitplanung im Vergleich zur ursprünglichen Zulässigkeit. In diesem Bereich ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Ausnahme stellen Teilbereiche der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching dar. Hier wird durch die Festsetzung zweier zusätzlicher Baufenster im Außenbereich sowohl den anstehenden Boden als auch in das anstehende Grundwasser eingegriffen. Das natürliche Bodengefüge wird zerstört. Wesentliche Veränderung des Grundwassers sind aufgrund der punktuellen Eingriffe im Bereich der Baufenster nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffs als gering zu bewerten.

4.2 Klima, Luft

Die bestehende Bebauung wird nur maßvoll nachverdichtet. Dadurch kommt es allenfalls zu geringfügigen kleinklimatischen Auswirkungen.

Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens als gering zu beurteilen.

4.3 Arten und Biotop / Biotopverbund

Im nach § 34 BauGB zu betrachtenden Bereich des Planungsgebietes verringern sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotop durch die Reduzierung der baulichen Dichte im Vergleich zur ursprünglich nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung.

Faktisch werden durch die Nutzung der Baulücken die in diesem Bereich vorhandenen intensiven Grünflächen versiegelt und stellenweise müssen Gehölzbestände aus überwiegend Sträuchern jüngerer Ausprägung entfernt werden, welche gepflanzt wurden oder wild aufgewachsen sind.

Allenfalls mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen sind in diesem Bereich des Planungsgebiets relevant und wären ggf. zu kompensieren. Aufgrund der Habitatausstattung des Gebietes mit Gehölzbestand jüngerer Ausprägung, der überwiegend intensiven gärtnerischen Nutzung der Grundstücke und der ggf. punktuellen Entfernung von Gehölzstrukturen ist jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen.

Als tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch auf Grund der baurechtlichen Situation die Entfernung der Gehölze im Bereich der zusätzlichen Baufenster auf den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching, zu werten. Hier werden zwei Fichten mit ca. 40 Jahren sowie ein Holunderstrauch entfernt. Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind nicht betroffen.

Der an der östlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufende Forellenbach, welcher als Biotop kartiert ist, wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die neu geplanten Baufenster befinden sich in ausreichendem Abstand zum Bach. Bestehende Gebäude liegen in direktem Anschluss an den Bach, was der Lebensraumfunktion des Gewässers bisher nicht schadet.

Die festgesetzte Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern und die festgesetzte Pflanzung von einem Baum pro 250 m² Grundstücksfläche ersetzen den kleinflächigen Verlust von Gehölzen in vollem Maße.

Es gehen keine wertvollen Lebensräume durch das Vorhaben verloren. Die neu entstehende Randeingrünung und Durchgrünung des Gebietes in Verbindung mit den Gehölzen auf bereits genutzten Grundstücken fördern Leitlinien und Jagdreviere für potenziell vorkommende Fledermäuse.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes verringern sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Bebauungsplan.

Auf den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching entstehen durch die Entfernung zweier älterer Fichten und eines Holundergebüsches geringe Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Biotope.

4.4 Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan können zusätzlich ca. 19 Baukörper als bisher vorhanden errichtet werden. Diese ergänzen die vorhandene bauliche Struktur schlüssig.

Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung durch eine festgesetzte Grundstücksgröße von überwiegend mindestens 850 m² und mehr sowie der Durchgrünung der Grundstücke mit mindestens einem Baum pro 250 m² wird eine lockere Bebauung entwickelt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern entlang der Straßen durch das gesamte Planungsgebiet ist positiv für das Landschaftsbild zu bewerten. Diese verringert die negative Wahrnehmung der Bebauung in der freien Feldflur.

Zudem tritt die Bebauung mit Einzelhäusern durch die Festsetzung von max. einem Vollgeschoss hinter der geplanten Eingrünung optisch zurück.

Es ergeben sich somit keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

4.5 Mensch

Erholung

Die Erholungsnutzung der Friedberger Au wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die vorhandene Bebauung nur maßvoll ergänzt wird und keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden. Auch die Erschließung bleibt unverändert erhalten.

Lärmimmission

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen negativen Einflüsse. Die Lärmeinwirkung besteht bereits heute.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen laut schalltechnischem Gutachten (s. Kapitel 11) hinsichtlich des Straßenverkehrslärms bauliche und oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bewältigt werden.

4.6 Fläche

Durch das Vorhaben werden innerhalb des Planungsgebietes bisher ungenutzte Grundstücke und Grundstücksteile bebaubar und das Baurecht zurückgenommen. Es werden somit keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flächen, die für Natur und Landschaft von Bedeutung wären, bebaut.

Beim Planungsgebiet handelt es sich bereits um ein Siedlungsgebiet. Die Flächenversiegelung ist durch die Festsetzung von Einzelhäusern in vorgeschriebenen Baufenstern sowie einer festgesetzten GRZ von 0,23 begrenzt. Stellplätze auf den Grundstücken sind des Weiteren wassergebunden anzulegen. Zudem ist eine minimale Grundstücksgröße von überwiegend 850 m² und mehr festgesetzt, was zu einer sehr geringen Bebauungsdichte im Gebiet führt. Es werden nur ca. 430 m² des derzeitigen Außenbereiches bebaut, wobei auch dieser Bereich bereits den Charakter einer Siedlungsfläche aufweist.

Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet liegen keine Nachweise für schützenswerte Kultur- und Sachgüter vor.

5. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Würde kein Bebauungsplan aufgestellt, ist im Planungsgebiet eine weitere Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Es wäre somit eine dichtere Bebauung als im jetzigen Bebauungsplan vorgesehen möglich.

Auch würden sich die Baukörper durch eine fehlende Reglementierung, z. B. von Abgrabungen oder der Höhe der baulichen Anlagen, weniger gut ins Landschaftsbild einfügen.

6. Eingriffsregelung

Da das Gebiet Dickelsmoor mittlerweile nicht mehr den Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes aufweist, sind die bisherigen Bebauungspläne als funktionslos zu betrachten und wurden aufgehoben. Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wären. Dies trifft mit Ausnahme des Bereiches auf den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32, Gemarkung Derching, auf den gesamten Geltungsbereich zu. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nur für einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches erforderlich. (vgl. Abbildung)

In diesem Teilbereich muss aufgrund der Randlage von einer Bebauung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgegangen werden. In diesem Bereich entsteht ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft. Auf dem nördlichen Grundstück befinden sich im Bereich des Baufensters zwei Fichten und Holundergebüsch, welche entfernt werden müssen.

Der Eingriff ist entsprechend zu kompensieren. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

6.1 Eingriff

Als Eingriffsfläche wird der im Außenbereich gelegene Teil des Bebauungsplanes definiert. 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.

Die Bedeutung des Planungsgebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche mit einer kleinflächigen Bestockung mit Fichten und Holunder als gering eingestuft (Kategorie I).

6.2 Kompensation

Im Vergleich zum derzeit nach § 34 BauGB möglichen Baurecht, stellt der neu aufgestellte Bebauungsplan eine Baurechtseinschränkung dar, da durch die Festsetzung von Baufenstern und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen die Dichte der möglichen Bebauung reduziert wird. Ein Ausgleich ist für diesen Teil des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Dem steht ein geringer Eingriff auf den Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 Gemarkung Derching gegenüber.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation des Eingriffs ergriffen:

- Reduzierung des Baurechts im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung
- Aufwertung des Gebietes durch die Festsetzung einer durchgehenden Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern entlang des Gebietsrandes und der Erschließungsstraße
- Sicherstellung der Durchgrünung des Gebietes durch die Festsetzung einer Baumpflanzung pro 250 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung von Maßnahmen zur Einbindung der Baukörper ins Gelände z. B. durch die Beschränkung der Abgrabungsmöglichkeiten ums Gebäude
- Festsetzung zur Minimierung von Eingriffen in den Untergrund durch Anhebung der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens

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.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu für das Gebiet Dickelsmoor im Stadtteil Derching ist es, eine dem vorhandenen Gebietscharakter von Dickelsmoor entsprechende Art der Nutzung darzustellen und dadurch eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung zu erwirken. Dadurch kann eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die bereits bestehende Einzelhausbebauung der Siedlung ein. Es sind somit nach dem aktuellen Kenntnisstand keine besseren Alternativen für das geplante Vorhaben auszumachen.

8. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Arten- und Biotopschutzprogrammes und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 neu des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt.

9. Monitoring

Die Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahme ist nach einem Zeitraum von 5 Jahren zu überprüfen. Sollten sich insbesondere bezüglich der Eingrünung nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind mögliche Mängel zu beheben.

10. Zusammenfassung

In Dickelsmoor hat sich über Jahre eine Splittersiedlung entwickelt. Sie soll nun einer städtebaulich maßvollen und geordneten Entwicklung zugeführt werden, um der stetigen baulichen Entwicklung im Gebiet gerecht zu werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching aufgestellt und das ursprünglich vorhandene Kleinsiedlungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,23 festgesetzt.

Derzeit richtet sich im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und gelten somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes wird die Dichte der zulässigen Bebauung reduziert.

Nur die Grundstücke Fl. Nrn. 607/13 und 607/32 befinden sich aufgrund ihrer Lage am Rande des Gebiets im Außenbereich. Hier werden durch den Bebauungsplan zwei zusätzliche Baufenster ermöglicht.

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 Holunder als gering eingestuft (Kategorie I).

Als Eingriffsfläche wird nur der im Außenbereich gelegene Teil des Bebauungsplanes definiert. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der überwiegenden Rücknahme des Baurechts 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.

11. Umweltrelevante Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung der Bauleitplanung herangezogen:

„Schalltechnische Untersuchung für eine mögliche städtebauliche Entwicklung von Dickelsmoor in der Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg“ durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 6096.2 / 2020 – FB, vom 13.02.2020

12. Literatur

- BauGB (Baugesetzbuch) (1960):** Gesetz. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html#BJNR003410960BJNE003709116> (November 2019)
- BayBO (Bayerische Bauordnung) (2007):** Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO> (November 2019)
- BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) (1973):** Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true> (November 2019)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020):** GeoFachdatenAtlas (BayernAtlas).
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003):** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007):** Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Aichach-Friedberg.
- Bayerische Staatsregierung (2020):** Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand 01.01.2020
- LfU, Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):** Artenschutzkartierung Bayern (ASK) (Ortsbezogene Nachweise). Kurzliste. Stand:01.01.2021.