B) Satzungstext

Satzung der Stadt Friedberg für den „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen"

Präambel:
Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, und des Art. 4 des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, folgende Satzung:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1271, 1272/1, 1274, 1279, (TF, Unterzeller Straße), 1281, 1281/56, 1281/55, 1281/54, 1281/1, 1272, 1271, Gemarkung Wulfertshausen.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,46 ha auf. Die genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Bestandteile der Satzung:
Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 19.01.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2019 beigefügt.
Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

§1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

2.2 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	max. Anzahl Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.
WA 1	0,3	0,9	III (II +D)	7,00 m
WA 2	0,3	0,6	II (I+D)	4,50 m
WA 3	0,3	0,6	II	7,00 m
WA 3 (Alternative)	0,3	0,6	I + D	4,50 m
WA 4	0,3	0,9	III (II + D)	7,00 m

Erklärungen:
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
maximale Anzahl der Vollgeschosse =III: maximal drei Geschosse, II: maximal zwei Geschosse,
I+D: maximal zwei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
II+D: maximal drei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

Als Maß für die Wandhöhe gilt das senkrechte Maß der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe gilt bis zur OK First.

§3 Bauweise/ Stellung der Gebäude

3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO).

3.2 In den Gebietsteilen WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Es ist je Baufenster nur je einer der Typen zulässig.
Im Teilgebiet WA 1 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.3 In der Planzeichnung ist die Hauptfirstrichtung durch Planzeichen festgesetzt. Für die Bauplätze 1 - 3 wird festgesetzt, dass die Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zu Verlauf der Hinterkante der Unterzeller Straße sein muss.

§4 Überbaubare Grundstücksflächen/ Abstandsflächen

4.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

4.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§5 Zahl der Wohneinheiten

5.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist nach Gebietsteil wie folgt geregelt:

Gebietsteil	Anzahl Wohneinheiten
WA 1	max. 10 WE / 2 WE je HTH, jedoch mindestens 5 WE je Baufenster
WA 2	max. 2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 3	max. 2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 3 (Alternative)	max. 2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 4	max. 6 WE, mindestens 2 WE

Erklärungen:
WE = Wohneinheiten
EH = Einfamilienwohnhaus
DHH = Doppelhaushälfte
HTH = Hausgruppenteilhaus

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Für Garagen und Nebengebäude gelten insbesondere auch die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

6.3 Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

§7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen zur Dachneigung und Dachform getroffen:

Gebietsteil	Dachneigung und -form
WA 1 + WA 4	35° - 45° als SD
WA 2	35° - 48° als SD
WA 3	20° - 35° als SD
WA 3 (Alternative)	35° - 48° als SD

Erklärungen:
SD = Satteldach

7.2 Für die einzelnen Bauplätze werden die **maximalen** Höhenlagen für die Hauptgebäude und Höhenbereiche für die Garagen gemäß der nachfolgenden Tabelle für den Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) festgesetzt.

Bauplatz (Nr.)	Höhe OK FFB (m ü. NN) Hauptgebäude	Höhe OK FFB (m ü. NN) Garagen
1.	508	(Tiefgarage)
2.	508	(Tiefgarage)
3.	507,50	506,50 – 507,50
4.	507	506 – 506,75
5.	508	507,50 – 508
6.	509	508 – 508,50
7.	510	509 - 509,50
8.	511,50	511 – 511,50
9.	515,50	513,75 – 515 ,50
10.	513,75	512 - 514
11.	514	512 - 513,50
12.	513,50	512 - 513,25
13.	513,50	511,75 - 513,25
14.	513,50	511,75 - 513,25
15.	511,50	511 – 512,50
16.	510,50	510,25 – 510,75
17.	508,75	509,25 – 508,75
18.	508,25	508,50 - 508
19.	507,50	507,75 – 507,25
20.	509	508,25 – 509,50
21.	510,75	510 – 510,75
22.	509,25	508,50 - 509
23.	511,50	510,25 – 511,50
24.	511,50	510,25 – 511,25
25.	511,50	510 – 510,50

7.3 Für die Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg.
Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten, Terrassenüberdachungen) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

7.4 Farben für die Dachdeckung:
Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht engobierte Ziegeleindeckungen in der Farbgebung Rot bis Rotbraun oder Anthrazit bis Schwarz zu verwenden. Ausgenommen sind Dachflächen von Wintergärten. Alternativ sind Sonnenkollektorflächen als Dacheindeckung zulässig. Diese dürfen bis max. zum First geführt werden.

7.5 Fassaden:
Für die Fassaden der Gebäude sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen zulässig. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grelle oder leuchtende Farben sind unzulässig.

7.6 Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind unterirdisch zu verlegen.

§8 Grünordnung

8.1 Oberbodensicherung
Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschieben und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und mit Gründungspflanzen anzusäen.

8.2 Private Grundstücke
Auf den privaten Grundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen. Auf den Doppelhaus- und den Reihenhausgrundstücken ist je 1 kleiner Laubbaum der gleichen Pflanzenliste zu pflanzen.

8.3 Verkehrsbegleitgrün-Straßenbäume
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenbäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. Die Beetflächen sind gärtnerisch anzulegen.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im östlichen Randbereich eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandbegrünung und Puffer gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Der Grünstreifen im östlichen Bereich dieser Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und dient als Pflegeweg für die Gehölzpflege.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs in zwei Bereichen: Zum einen auf Flur Nummer 1371 nördlich des Geltungsbereichs, hier erfolgt Heckenpflanzung und Entwicklung einer Mähwiese, weiter aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg auf den Flächen 0151 und 0152 – Haberskirch. Hier wurde der Unterzeller Bach ökologisch ausgebaut. (Flur Nummer 149 und 150/1 Gemarkung Haberskirch, Teilflächen)
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

8.6 Schutz zu erhaltender Einzelbäume und Hecken
Zu erhaltende Einzelbäume und Hecken sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Diese Bereiche sind nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und auch während der Bauphase vor Verletzungen und Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz erfolgt nach DIN 18920, danach sind Wurzelbereiche im Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m mit festem Zaun (Höhe mind. 1,80 m) zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Materiallagerung dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.

8.7 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

8.7.1 Durchführung der Pflanzung
Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände von 2 m für Bäume sind zu beachten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind 4 m Grenzabstand für Bäume einzuhalten. Der Standort der im Plan festgesetzten Einzelbäume kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

8.7.2 Raumbedarf pro Baum
Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens eine Fläche von 12 qm aufweisen und 1,5 m tief sein.

8.7.3 Pflanzliste

Laubbäume auf privaten Grundstücken (Auswahl)
Mindestqualität: Hochstamm, Solitär 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

• Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn
• Crataegus lavallei "Carrierei"	Apfeldorn
• Malus in Sorten z. B. „Prof. Sprenger"	Zierapfel
• Prunus in Sorten z.B. „Accolade"	Zierkirsche
• Sorbus aucuparia „Fastigiata"	Säulen-Eberesche
• Obstbäume (Hochstamm)	nach Wahl

Festgesetzte Straßenbäume
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

• Pyrus calleryana „Chanticleer"	chinesische Wildbirne
• Prunus padus „Tiefurt"	Traubenkirsche
• Sorbus intermedia „Brouwers"	Schmalkronige Mehrbeere

Pflanzenliste für Ortsrandeingrünung

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4 m von der benachbarten Landwirtschaftsfläche einhalten. Zu pflanzen sind gebietsheimische Gehölze.

Bäume - Mindestqualität
1/3 als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
2/3 als Heister 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

• Acer campestre	Feldahorn
• Carpinus betulus	Hainbuche
• Malus sylvestris	Wildapfel
• Prunus avium	Vogelkirsche

- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus intermedia — Mehlbeere

Sträucher – Mindestqualität :
2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe
Pflanzraster 1,2 x 1,2 m

- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Rosa arvensis — Feldrose
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

Maßnahmen auf Ausgleichsflächen
Siehe Textteil Begründung, Eingriffsregelung

8.8 Artenschutzrechtlich relevante Festsetzungen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bereitstellung von mind. sieben Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Höhlenbrüter in der näheren Umgebung
- Bereitstellung von zwei Ersatzquartieren für Hornissen in der näheren Umgebung

(Höhberger 2018, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13)

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

9.2 Aufschüttungen bis max. 0,5 m und Abgrabungen bis max. 0,5 m sind zum Angleichen der Gebäude zulässig (wie z. B. für Terrassen). Die natürlichen Geländehöhen (vorgefundene Bestandshöhen) an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen. Höhenversätze an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

§10 Inkrafttreten

Der „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.01.2023 sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2019, tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg, den 03. FEB. 2023

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

BAYERN STADT FRIEDBERG

Hinweise und Empfehlungen

Wasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topografie ist die Versickerung nur bedingt möglich. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gesammeltes Oberflächenwasser (einschließlich der Dachflächenwasser) ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal, an den verbindlich anzuschließen ist, abzuleiten. Über diesen Anschluss hinaus ist den Eigentümern freigestellt, für eine ökologische Regenwassernutzung eigene Zisternen mit Überlauf in den Regenwasserkanal einzusetzen.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne", ausgeführt werden.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Landwirtschaftliche Emissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmemissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

Bußgeldvorschrift gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzung 8.6 „Schutz zu erhaltender Einzelbäume und Hecken" können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000 Euro belegt werden.

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,46 ha liegt am östlichen Ortsausgang von Wulfertshausen. Es wird die Siedlungslage nördlich und östlich der bestehenden Bebauung beiderseits der Unterzeller Straße ergänzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1271, 1272/1, 1274, 1279, (TF, Unterzeller Straße), 1281, 1281/56, 1281/55, 1281/54, 1281/1, 1272, 1271, Gemarkung Wulfertshausen. Maßgeblich ist die Darstellung auf der Planzeichnung.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan „Östlich des Samfeldweges" mit Änderungen an.

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Stadt Friedberg hat vor an der gegebenen Stelle ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der gegenständliche Bereich bereits als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen soll hier in Anbindung an die Ortslage in Wulfertshausen die Entwicklung eines Wohngebietes mit erhöhter Wohnungsdichte in Angriff genommen werden. Um die dringend benötigten Wohnungen bereitstellen zu können wird das gegenständliche Aufstellungsverfahren durchgeführt.
Von der Wahl des § 13b BauGB wurde nach der Offenlegung (Bekanntmachung 07.02.2018, Termin 16.03.2018) mit Beschluss vom 13.12.2018 abgesehen und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren weiterverfolgt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Augsburg 9 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

B V 1.2 (Z) Besondere Eignung von Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum Augsburg
B V 1.5 (Z) möglichst Flächensparende Bauweise im Oberzentrum Augsburg und den Mittelzentren
Vorrangige Nutzung von Baulücken und Verdichtungspotentialen

Wulfertshausen ist Teil des Mittelzentrums Friedberg im Verdichtungsraum des Umlandbereiches des Oberzentrums Augsburg. Wulfertshausen wird stark von der überregionalen Entwicklungsachse Augsburg – Friedberg – Aichach beeinflusst. Es liegt ein Ausschlussgebiet für Windenenergienutzung vor. Schutzflächendarstellungen sind weiter nicht betroffen. Die Flächenausweisung findet im Verdichtungsraum statt und es werden die Voraussetzungen für eine Bebauung für mindestens 25 WE/ha geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Ortsausgang von Wulfertshausen. Derzeit befindet sich noch eine Hofstelle im Osten, die die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland bzw. Ackerflächen nutzt. Am südlichen Hang befindet sich eine dichte Baumhecke. Desgleichen sind der östliche Ortsrand und die Hofstelle eingegrünt. Gemäß Art. 16 BayNatSchG zu erhaltende Heckenstrukturen sind hier die Hecken entlang der nördlichen (Unterzeller Bach) und der südlichen Gebietsgrenze, sowie der Nord-Süd verlaufende Heckenstreifen und die Eingrünung südlich der Hofstelle. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Ortsausfahrt mehrere erhaltenswerte Linden.

Relief:
Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien integriert ist. Das Gelände steigt von Nord nach Süd im Osten von 504 m bis auf 520 m ü NN. Im Westen werden Höhen von 506 bis 514 m ü NN in selber Richtung überstrichen.

Bodenverhältnisse:
Für das Plangebiet wurde eine bodenkundliche Untersuchung durch Crystal Geotechnik - Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, Utting, (Fassung vom 27. September 2018, Nr. B 181318, Bearbeiter Wolfgang Klatt, M. Sc.), erstellt. Das Gutachten liefert detaillierte und fachlich gesicherte Aussagen zum Untergrund. Vereinfacht und allgemein verständlich wird der Sachverhalt hier verbal dargestellt.
Es liegen sandige bzw. carbonatische Lehme mit tonigem Untergrund aus der oberen Süßwassermolasse vor. Lehme ragen als Zunge von Osten in den nördlichen Gebietsteil. Vor allem in Senkenbereichen ist mit fluviatilen Sedimentschüttungen (Sekundärsedimente Talfüllungen / kolluvialer Lößlehm) zu rechnen. Stellenweise liegen Auffüllungen vor. Der Untergrund weist teils geogene Belastung bis Z 1.1 und Z 1.2 auf, die einen sorgsamen und fachgerechten Umgang erfordern werden. Im Gutachten werden Maßnahmen für die Baugrundertüchtigung empfohlen. Allgemein haben die Böden eine gute Zustandsstufe und einen mittleren Wässerungsgrad.

Wasser:
Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Es wurde im gesamten Gebiet bis 5,0 m Tiefe kein Grundwasser erkundet, jedoch für den Bereich nördlich der Unterzeller Straße eine Empfehlung zur Umgang mit Grundwasser ausgesprochen. Eine pauschale Aussage zur Versickerungseignung zum gesamten Plangebiet ist nicht möglich. Insgesamt ist von einer ungünstigen Bodenbeschaffenheit auszugehen, die auch im besser situierten südlichen Bereich und gerade bei Starkregenereignissen nicht ausreichend ist.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5. Planung

Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung der Planzeichnung mit Schnittlagen, Indexzahlen und Grundstücksgrößen

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Unterzeller Straße erschlossen. Eine Ringstraße führt durch das Plangebiet.
Im 2 km südlich gelegenen Friedberg verläuft die B 300, in ca. 5 km Entfernung besteht eine Auffahrt auf die A 8. Die überregionale Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist gut. Über den Augsburger Verkehrsverbund (AVV) ist Wulfertshausen mit Regionalbuslinien und ferner auch weitere Linien und die Regionalzüge und die Tram am Bahnhof in Friedberg (ca. 3 km entfernt) angebunden.
Die Ortseinfahrt im Nordosten wird durch eine Verschwenkung geschwindigkeitsreduzierend gestaltet. Eine Verkehrsinsel von 2,5 m Breite trennt hier die 3,5 m breiten Fahrstreifen. Im Westen wurde an der Kreuzung zur Unterzeller Straße eine Verkehrsfläche vorgesehen, auf der, je nach Bedarfslage, beispielsweise eine Bushaltestelle oder Stellplätze eingerichtet werden können.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Entwässerung findet über einen Kanal im Trennsystem statt, an den alle Grundstücke angeschlossen werden. Unter 8.2 wird eingehender auf den Umgang mit Oberflächenwasser eingegangen. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sollen Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Die neuen Bauflächen dienen der Deckung des Bedarfes für Wohnnutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt.
Es sind in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Teilgebiet WA 1 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzungen werden auf den jeweiligen Bauplatznummer bezogen; d.h. es sind entweder zwei Doppelhaushälften oder zwei Einfamilienhäuser je Bauraum möglich, aber keine Mischung der Haustypen. Dies dient der Klarstellung und Schutz der Nachbarn, die dem Bau eines Einzelhauses des Nachbarn u. U. zustimmen und dann (mangels Abstandsflächeneinhaltung) nicht mehr ihre „Doppelhaushälfte" auf die Grenze bauen können.
Generell sind steilere Dachneigungen von 35° und mehr möglich (Siehe Tabelle 8.1). Dies soll eine Bebauung ermöglichen, die eine höhere Einwohnerdichte erlaubt als bei einzeln stehenden Häusern. Diese Wohnbauform findet auch bereits weiter südlich außerhalb des Gebietes Anwendung und soll daher nicht gänzlich ausgeschlossen sein.
Auf Grund des bewegten Reliefs werden für die Bauplätze Höchstwerte für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Hierdurch wird erreicht, dass Wohngebiet sich besser ins Ortsbild einfügt und die Häuserkulisse ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Die Maße für die Wandhöhe nach Satzung (WH) werden hierbei auf die Oberkante Fertigfußboden bezogen.

Gebietskonzepte:
WA 1, nördlich der Unterzeller Straße, Ortsanbindung: Hier sind zwei Baufenster für dreigeschossige Mehrfamilien- oder Reihenhäuser vorgegeben. Es sind 5-10 Wohneinheiten je Bauplatznummer zulässig. Für Hausgruppen sind je Teilhaus 2 Wohneinheiten erlaubt. Der Mindestwert soll sicherstellen, dass auf den großen Grundstücken zum Schutz von Grund und Boden in angemessener Dichte Wohnnutzung entsteht. Die Linie 15.3 PlanZV verbindet die Beiden Baufenster und ermöglicht beispielsweise die Errichtung von einer Tiefgarage unter den beiden Baufenstern mit Zufahrt über die Unterzeller Straße.
WA 2, Ortsrandbereich: Diese Häuser werden am Übergang zur freien Landschaft stehen und sind daher in einer kleineren Bauweise vorgesehen, die sich besser ins Landschaftsbild einfügt.
WA 3, innerörtliche Bebauung: die Baufenster sind von Bestandsbebauung bzw. künftiger Bebauung umgeben. Gegenüber den Häusern am Ortsrand ist hier eine Ausprägung von zwei Vollgeschossen mit größerer Wandhöhe verträglich, solang die Dachneigung flacher gestaltet ist. Bei steileren Neigungen sind ähnliche Hausformen wie im Ortsrandbereich erforderlich.
WA 4: Nördlich der Unterzeller Straße, Ortsanbindung: Im Kontrast zu WA 1 ist das Baufenster hier kleiner. Hier könnte beispielsweise ein dreigeschossiges Doppelhaus entstehen. Es sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig, mindestens jedoch 2. Der Mindestwert soll sicherstellen, dass auf dem Grundstück angemessen Wohnnutzung eingerichtet wird.

Im Gebiet wird die Firstrichtung vorgeschrieben. Für Baufelder 1, 2, 3 (durch Satzung) sowie 10 bis 14 (durch Baulinien) werden Firstrichtungen vorgesehen, die senkrecht oder parallel zum Straßenverlauf der erschließenden Straße sind. Davon ausgenommen ist das Baufeld 22. Durch seine Hinterliegerstellung ist die Ausrichtung des Giebels für das Gesamtbild unerheblich.

Zur Definition des Straßenraumes sind südlich der Unterzeller Straße und an der südlichen Ringstraße Baulinien eingezeichnet worden. Auf diesen Linien muss gebaut werden. Dies dient dazu, einen harmonischen und durchgängigen Eindruck des Verkehrsbereiches zu erreichen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
Für Garagen wurde festgesetzt innerhalb welcher Höhenlage sich die Oberkanten der Fertigfußböden der Garagen bewegen dürfen. Bei Bauplätzen mit Doppelhäusern wird empfohlen, für die tiefer gelegene Haushälfte mit der Höhe des Fertigfußbodens der zugehörigen Garage auch in der unteren Hälfte der Höhenbegrenzung zu bleiben.

5.5 Hangsicherung

Auf Grund des Böschungswinkels des Hanges im südlichen Plangebietsteil kann hier nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Bewegungen des Hangbereichs kommt. Er ist teils bewachsen und teils mit Pflanzauflagen versehen. Auf die Sicherung des Hanges ist zu achten. Dies kann durch die Bepflanzung unterstützt werden.

5.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 2,46 ha gliedert sich folgendermaßen auf (Näherungen):
0,32 ha Verkehrsflächen
0,42 ha öffentliche Grünflächen
0,09 ha private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen
1,63 ha Bauflächen Wohngebiet

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen und Ziele

Die Festsetzungen zu Grünordnung und Naturschutz sollen der Lage des Baugebietes in der Ortsrandlage Wulfertshausen mit dem kleinteilig strukturierten Landschaftsbild aus Hecken, Mähwiesen, Ackerflächen und Bachlauf Rechnung tragen und dienen der Verwirklichung gestalterischer landschaftspflegerischer Ziele.

Um eine gute Eingrünung des Baugebietes zu erhalten bzw. zu erreichen sowie den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen, wird die große bachbegleitende Hecke am Nordrand des Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt; als Ersatz für die zu rodende Hecke im östlichen Bereich wird eine breite Ortsrandeingrünung im Osten festgesetzt. Mit der Straßenbepflanzung an der Unterzeller Straße wird der Übergang zur freien Landschaft betont.

Es wird auf die gesetzlichen Pflanzabstände hingewiesen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen diese 2 m (bei Wuchshöhen von unter 2 m) und 4 m bei höheren Wuchshöhen. Dies ist insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünung im Osten zu beachten. Ein schmaler Grünweg ist hier denkbar.

Mit der Festsetzung von Hecken auf Privatgrund im südlichen Böschungsbereich entsteht eine Zäsur zur Bestandsbebauung.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Ortsgestaltung beitragen und auch weitere Ausweichquartiere für die von den Heckenrodungen betroffenen Vogelarten bieten. Durch die Pflanzung von Ostbäumen und Bäumen der Wuchsklasse 2 soll eine dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Die vorhandenen Hecken sowie der Unterzeller Bach stehen unter Schutz von Art. 16 BayNatSchG, für zu rodende Bereiche wurde ein Antrag auf Ausnahme gestellt. Die kartierte Flachland Mähwiese hat als faktisches FFH-Gebiet ebenfalls Schutzstatus, die Vorgehensweise wurde mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.
Im Jahre 2018 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die daraus sich ergebenden artenschutzrelevanten Maßnahmen werden in der Satzung festgelegt und verfolgen das Ziel, den Lebensraumverlust zu kompensieren, der durch die Heckenrodungen entsteht.
(Höhberger 2018, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13)

6.2 Eingriffsregelung

Vorbemerkung:
Die anschließende Vorgehensweise, insbesondere die Bewertung des Ausgangszustandes, der Auswirkungen des Eingriffs sowie die Berechnung der Ausgleichsfläche, erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 2003).

6.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

6.2.1.1 Beschreibung des Bearbeitungsgebietes

Naturraum
Das Stadtgebiet Friedberg liegt naturräumlich im Tertiärhügelland, genauer eingegrenzt im Aichacher Hügelland (062 A), einer Untereinheit des Donau-Isar-Hügellandes.

Lage im Raum und Topographie
Das Planungsgebiet liegt in östlicher Ortsrandlage im Friedberger Stadtteil Wulfertshausen.
Es wird im Süden und Westen durch Bestandsbebauung begrenzt, im Norden und Osten grenzen hauptsächlich ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an.
Das nahezu quadratische Gelände hat eine Fläche von ca. 2,46 ha und fällt von Süden nach Norden um ca. 15 Meter ab. (ca. 520 ü NN im Süd-Osten, ca. 505 ü NN im Nord-Osten)

Gewässer
Im Norden wird das Planungsgebiet begrenzt durch den Unterzeller Bach, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Erkenntnisse zur Wassergüte liegen nicht vor.

Boden
Dem Standort im Hügelland entsprechend stehen tertiäre Sedimente (Sande, Kiese, Schluffe, Tone) bis in größere Tiefen an. In nördlichen Teilbereichen konnten anthropogene Aufschüttungen nachgewiesen werden.
(Crystal Geotechnik, Baugrunderkundung Erschließung Baugebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße 2018)

Potentiell Natürliche Vegetation (PNV)
Als Potentiell Natürliche Vegetation wird diejenige Vegetation bezeichnet, die sich unter den gegebenen Boden- und Klimaverhältnissen langfristig ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Daraus ergeben sich Hinweise für eine standortgerechte Bepflanzung.
Gemäß der Übersichtskarte zur Potentiell Natürlichen Vegetation Bayerns besteht die PNV großräumig aus Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.
(Potentiell Natürliche Vegetation Bayern, Übersichtskarte 1 : 500 000)

6.2.1.2 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird in Ost-West-Richtung durchschnitten von der Unterzeller Straße und ist optisch geprägt durch zwei große raumbildende Hecken. Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt als Mähwiese und Acker.
Der östliche Randbereich des Gebietes wird optisch dominiert von großen landwirtschaftlichen Hallen, in deren Randbereichen teilweise auch betonierte bzw. asphaltierte Flächen vorhanden sind. Im Westen gibt es kleinere wiesenartige Flächen mit unklarer, vermutlich, Nutzung.

Hecken
Entlang des Unterzeller Bachs verläuft eine Hecke im nördlichen Randbereich des Gebietes in Ost-West-Richtung. Das Alter dieser Hecke wird auf mehrere Jahrzehnte geschätzt, der Bewuchs mit Weiden und anderen feuchtigkeitsliebenden Gehölzen weist auf den feuchten Standort am Graben hin. Dieser Bereich steht unter Schutz gemäß Art 16 (1) BayNatSchG und soll komplett erhalten bleiben.

Die zweite große Hecke verläuft im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung nahezu über das gesamte Planungsgebiet und soll bis auf einige Bäume im Randbereich komplett gerodet werden. Diese Hecke wird auf ein Alter von ca. 30 Jahren geschätzt. Sie baut sich auf aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern, wie Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Tilia cordata (Winterline), Salix (Weide), Quercus robur (Eiche), Viburnum lantana (Schneeball) und ist insgesamt in einem sehr guten und vitalen Zustand. Da auch diese Hecke nach Art 16 (1) BayNatSchG unter Schutz steht, wurde bereits im Jahre 2018 ein Antrag auf Ausnahme gemäß Art 23 (3) BayNatSchG gestellt und eine Ersatzpflanzung getätigt.

Die im Frühling / Frühsommer 2018 durchgeführte Brutvogelkartierung hat insbesondere für diese beiden großen Hecken das Vorkommen von 21 Vogelarten ergeben, wovon 18 Arten als Brutvögel anzusehen sind. Kartierte Arten wie Feldsperling, Goldammer und Star sind gefährdete Arten. Weiter wurden 4 Höhlenbrüterarten festgestellt. Die zur Rodung vorgesehene Hecke im östlichen Bereich weist sogar insgesamt eine höhere Anzahl an Brutvogelarten auf.
(Dr. Hermann Stickroth, Brutvogelkartierung zum Vorhaben BP mit GOP Nr. 13, 2018)

Weitere kleinere im Planungsgebiet vorhandene Heckenstrukturen weisen zwar nicht die Brutvogelzahlen wie die beiden großen Hecken auf, sind aber dennoch wichtiger Lebensraum für europäische Singvögel.

Wiesen und Ackerflächen
Die Wiese südlich der Unterzeller Straße weist die höchste ökologische Wertigkeit auf. Als Artenreiche Flachland-Mähwiese ist sie als faktisches FFH-Gebiet einzustufen und steht somit unter europäischem Schutz gemäß Anhang I FFH-Richtlinie.

(Dr. Hermann Stickroth, Brutvogelkartierung zum BP mit GOP Nr. 13, 2018)

Die Wiesen nördlich der Unterzeller Straße und im Bereich der landwirtschaftlichen Gebäude befinden sich in deutlich schlechterem Zustand, was wohl auf eine frühe Mahd sowie starke Düngerbefrachtung zurück zu führen ist.
Eine weitere Teilfläche südlich der Unterzeller Straße wird ackerbaulich genutzt, im Jahre 2018 wurde hier Getreide angebaut.

6.2.1.3 Bewertung des Ausgangszustandes

Gemäß BNatSchG § 13 stellt die geplante Bebauung der derzeit unbebauten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Überbauung werden die unten aufgeführten Schutzgüter in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Landschaftselemente sind unterschiedlich zu bewerten und werden daher im Folgenden in Bezug auf die Schutzgüter einzeln betrachtet.

Hecken

Arten und Lebensraum
Ältere, standorttypisch zusammengesetzte Hecken mit Brutvogelvorkommen haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt
Einstufung: Kategorie III

Boden
Die zur Rodung vorgesehenen Hecken wachsen mit hoher Wahrscheinlichkeit auf ehemaligen Acker- bzw. Wiesenstandorten, der Boden kann somit als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs eingestuft werden. Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist nicht zu vermuten.
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Wasser
Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Klima und Luft
Die Fläche ist ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild
Der östliche Ortsrand von Wulfertshausen wird geprägt durch die große Nord-Süd-Hecke, die optisch auch die Funktion einer Ortsrandeingrünung erfüllt.
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Gesamtbewertung
Die vorherrschende Bedeutung der Hecken ist im Arten- und Lebensraum zu sehen, der Bereich wird demnach eingestuft als:
Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie III.

Artenreiche Flachland-Mähwiese (LR 6510)

Arten und Lebensraum
Dieser Bereich weist die typische Pflanzenzusammensetzung einer Artenreichen Flachmähwiese auf und wurde dem Lebensraumtyp 6510 FFH Richtlinie zugeordnet. Es ist somit als faktisches FFH Gebiet zu behandeln.
Einstufung: Kategorie III

Boden
Grünlandstandorte sind als anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs einzustufen
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Wasser
Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Klima und Luft
Die Fläche ist ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild
Die Wiesen sind ein Bestandteil der relativ kleinräumigen Strukturen am östlichen Ortsrand von Wulfertshausen.
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Gesamtbewertung
Die vorherrschende Bedeutung der Wiese ist im Arten- und Lebensraum zu sehen, der Bereich wird demnach eingestuft als:
Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie III

Sonstige Wiesen

Arten und Lebensraum
Frühe Mahd sowie wohl starke Düngerbefrachtung weisen auf intensiv genutztes Grünland hin.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Boden
Grünlandstandorte sind als anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs einzustufen
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Wasser
Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Klima und Luft
Die Fläche ist ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild
Die Wiesen sind ein Bestandteil der relativ kleinräumigen Strukturen am östlichen Ortsrand von Wulfertshausen.
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Gesamtbewertung
Die vorherrschende Bedeutung der Wiesen ist im Arten- und Lebensraum zu sehen, der Bereich wird demnach eingestuft wie folgt:
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, oberer Bereich

Acker

Arten und Lebensraum
Durch die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen (Bodenbearbeitung, Düngung, Pestizideinsatz) sind diese Flächen von geringer Bedeutung als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Boden
Intensiv genutzten Ackerfläche sind in starkem Maße der Erosion ausgesetzt, Pestizide schädigen das Bodenleben, die Humusneubildung ist sehr stark reduziert.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Wasser
Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Klima und Luft
Die Fläche ist ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild
Die Wiesen sind ein Bestandteil der relativ kleinräumigen Strukturen am östlichen Ortsrand von Wulfertshausen.
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Gesamtbewertung:
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, oberer Bereich

Schotterflächen
Die kleinflächigen Schotterflächen im Bereich der landwirtschaftlichen Hallen haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Gesamtbewertung:
Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie I, unterer Bereich

Überbaute Flächen

Die Flächen der bestehenden Unterzeller Straße, der landwirtschaftlichen Hallen, der betonierten Silos und asphaltierte Flächen im Bereich der Hallen sind bereits versiegelt und erfordern somit keinen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung.

6.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

6.2.2.1 Erfassen des Eingriffs und Festlegung des Kompensationsfaktors ohne Vermeidungsmaßnahmen

Geplant ist ein allgemeines Wohnbaugebiet mit GRZ ≤ 0,35.
Somit handelt es sich um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ B im Sinne der Eingriffsregelung.

6.2.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung dienen, führen zur Reduzierung der oben festgelegten Kompensationsfaktoren.Die Maßnahmen zum Artenschutz leiten sich unter anderem ab aus den Erkenntnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

(Höhberger 2018, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13)

Arten und Lebensräume
- Festsetzung von Pflanzungen standortgerechter Laubgehölze in folgenden Bereichen:
  - als Straßenbegrünung entlang der Unterzeller Straße
  - als Straßenbaum entlang der neuen Erschließungsstraße
  - zur Ausbildung eines ca. 10 m breiten begrünten Ortsrandes im Osten des Baugebietes
  - zur Ausbildung eines ca. 4 - 8 m breiten begrünten Ortsrandes im Süden des Baugebietes auf privatem Grund
  - Pro Einfamilienhausgrundstück 1 Laubbaum
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter
- Ersatzquartiere für Hornissen
- Ermöglichen der Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Ortsrand und freier Landschaft durch Verzicht von Sockelmauern im Bereich der Einfriedungen
- Pflanzverbot für Koniferenhecken

Wasser
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Wegen, Zufahrten, Terrassen auf den privaten Grundstücken soweit technisch machbar
- Geregelte Ableitung des Oberflächenwassers über einen Regenwasserkanal in ein Regenwasserrückhaltebecken

Boden
- Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und spätere Wiederverwendung
- Reduzierung der Versiegelung durch Begrenzung der Erschließungsstraßen auf eine Mindestbreite von 7 m einschließlich Parkstände
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Garagenzufahrten und Zuwegen der Privatgrundstücke
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei öffentlichen Stellplätzen

Landschaftsbild
- Ausbildung eines begrünten Ortsrandes an der Ostseite des Baugebietes mit 10 Metern Breite.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung
- Gliederung des Straßenraumes durch Laubbäume

6.2.3 Erforderliche Ausgleichsflächen

6.2.3.1 Festlegung der Kompensationsfaktoren

Die in Punkt 2.2 aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen können die Kompensationsfaktoren reduzieren, im Einzelnen ergeben sich dadurch folgende Kompensationsfaktoren:
Die Heckenbereiche bieten einer Vielzahl von Vogelarten Lebensraum, ihnen ist daher die höchste ökologische Wertigkeit zuzuordnen, wodurch ein Ausgleichsfaktor auch nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von 1,5 angemessen ist. Im Vergleich dazu fällt die Flachland Mähwiese etwas ab, auch wenn sie als faktisches FFH Gebiet zu betrachten ist, der Faktor 1,0 trägt dem Rechnung.

Die sonstigen Wiesen können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen werden, die Ackerflächen mit dem Faktor 0,3. Die Schotterflächen sind nahezu zu vernachlässigen, der Faktor 0,1 erscheint ausreichend.

6.2.3.2 Berechnung der Ausgleichsfläche/ Flächenbilanz

Die Flächenzuordnungen sind der Abbildung zur Eingriffsregelung zu entnehmen

Landschaftselement	Fläche in m²	Ausgleichsfaktor	Fläche in m²Ausgleich
Hecken	2.670	1,5	4.005
Flachland Mähwiese (LR 6510)	4.610	1,0	4.610
Sonstige Wiesen	6.178	0,4	2.471
Acker	4.800	0,3	1.440
Schotterflächen	600	0,1	60
Kein Eingriff	5.742		
Summe	**24.600**		**12.586**

Der Ausgleichsbedarf von **12.586 m²** muss außerhalb des Baugebietes erfolgen.

6.2.3.3 Ausgleichsflächen

Bereits erstellte Ausgleichspflanzung auf Fl. Nr. 1371 Gmkg. Wulfertshausen
Auf einer Fläche ca. 420 m nördlich des Planungsgebietes wurde im Herbst 2018 eine neue Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen als Kompensation für die Heckenrodungen angepflanzt. Auf der verbleibenden Fläche wird streifenweise blütenreiches Wiesensaatgut ausgebracht, durch Mahd wird der Bereich mittelfristig ausgemagert.
Im Bestand wurde diese Fläche als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Gesamtfläche Flur Nummer 1371:	4.760 m²
Hecke mit Saum:	2.175 m²
Mähwiese:	2.585 m²

Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg auf Fl. Nr.149 und 150/1 Gmkg. Haberskirch (Teilflächen)
Der restliche Bedarf für Ausgleichsflächen von 7.826 m² (12.586 m² - 4.760 m²) muss aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg erbracht werden.
Dies erfolgt auf Flächen ca. 500 m östlich des Planungsgebietes. Hier wurden im Jahr 2016 Maßnahmen zum ökologischen Ausbau des Unterzeller Bachs durchgeführt, wie Schaffung eines natürlichen Bachlaufs, Rückbau von Verrohrungen, Anlegen einer bachbegleitenden blühreichen Hochstaudenflur und Umnutzung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen zu einer extensiven Frischwiese.

(Brugger, Umsetzung Ausgleichsfläche Fl. Nr. 149 und 150/1 Gmkg. Haberskirch, 2015)

Die Ökokontofläche 0151-Haberskirch (Fl. Nr. 149 Gmkg. Haberskirch) kann noch mit einer Restfläche von 3.870,15 m² herangezogen werden, der weitere Ausgleichsbedarf von 3.955,85 m² kann auf der Ökokontofläche 0152-Habersksirch (Fl. Nr. 150/1 Gmkg. Haberskirch) gedeckt werden.

6.2.4 Quellenverzeichnis Eingriff und Grünordnung

BAY: STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden, 2. erweiterte Auflage Januar 2003

HÖHBERGER (2018) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13)

CRYSTAL GEOTECHNIK (2018)
Baugrunderkundung Erschließung Baugebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße

STADT FRIEDBERG
Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 13. Änderung vom 18.7.2006,

STICKROTH (2018)
Brutvogelkartierung zum Vorhaben BP mit GOP Nr. 13

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ BAYERN
www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation; abgerufen März 2019

BRUGGER (2015)
Umsetzung Ausgleichsfläche Fl. Nr. 149 und 150/1 Gmkg. Haberskirch

Abbildung 3: zur Eingriffsregelung – Flächenaufteilung Eingriff, unmaßstäblich

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.
Die Hofstelle im Plangebiet wird nach Satzungsbeschluss nicht weiter betrieben. Somit sind keine weiteren Angaben zur Verträglichkeit zwischen der Hofstelle und dem Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan erforderlich.

7.2 Lage zu Gewässern

Hangabwärts liegt im Norden des Plangebiets der Unterzeller Bach in einem Wiesengraben. Begleitend ist hier eine Baumhecke vorhanden.
Hinweis: Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung Unterzeller Bach) wurden zum Satzungsbeschluss bereits umgesetzt, die langfristige Pflege und der Erhalt der Flächen sind gesichert.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/ 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.4 Gestaltung privater Grünflächen

Gärtnerisch anzulegende Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnlichem sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnlichem sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

Die Erschließung erfolgt über die Unterzeller Straße und die ringförmige Planstraße. Die Ortseinfahrt im Osten soll mittels einer Tropfenförmigen Verkehrsinsel für die ankommenden Fahrzeuge zur Reduzierung der Geschwindigkeit und damit zur besseren Verkehrssicherheit an der Ortseinfahrt eingerichtet werden.

Entlang der Ringstraße sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die mit Bäumen zu überstellen sind. Dazwischen werden Stellplätze vorgesehen.

8.2 Wasserwirtschaft

Das Gebiet liegt hochwasserfrei.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Oberflächenwasser: Die Ableitung des gesammelten Regenwassers (einschließlich der Dachflächenwasser) erfolgt über Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal.

Über den Anschluss an den Entwässerungskanal hinaus ist den Eigentümern freigestellt, für eine ökologische Regenwassernutzung eigene Zisternen mit Überlauf in den Regenwasserkanal einzusetzen. Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser", LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal, der an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Unterzeller Straße angeschlossen wird. Über diesen besteht Anschluss an die Kläranlage Friedberg Ach. Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Schmutzwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Großteil des Plangebiets bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird. Nördlich der Unterzeller Straße jedoch ist mit Aufschluss von Grundwasser zu rechnen (Siehe S. 20-21 der Baugrunderkundung). Im Detail wird auf eine individuell für das jeweilige Baugrundstück zu erstellende Baugrunderkundung bzw. für die im Rahmen der Erschließungsplanung erstellte Baugrunderkundung / Baugrundgutachten verwiesen (Projekt- Nr. B 181318, durch Crystal Geotechnik GmbH, mit Datum vom 27. September 2018).

Die Erschließungsplanung erfolgte durch die SWECO GmbH (Steinerne Furt 67, 86176 Augsburg / Graeffenstraße 5, 50823 Köln).

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW.

Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom benötigt werden, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701
Kontaktadresse für die Erschließungsplanung:
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Friedberg zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand Januar 2018, GK-Koordinaten) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Stadt Friedberg, 03. FEB. 2023

Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister