

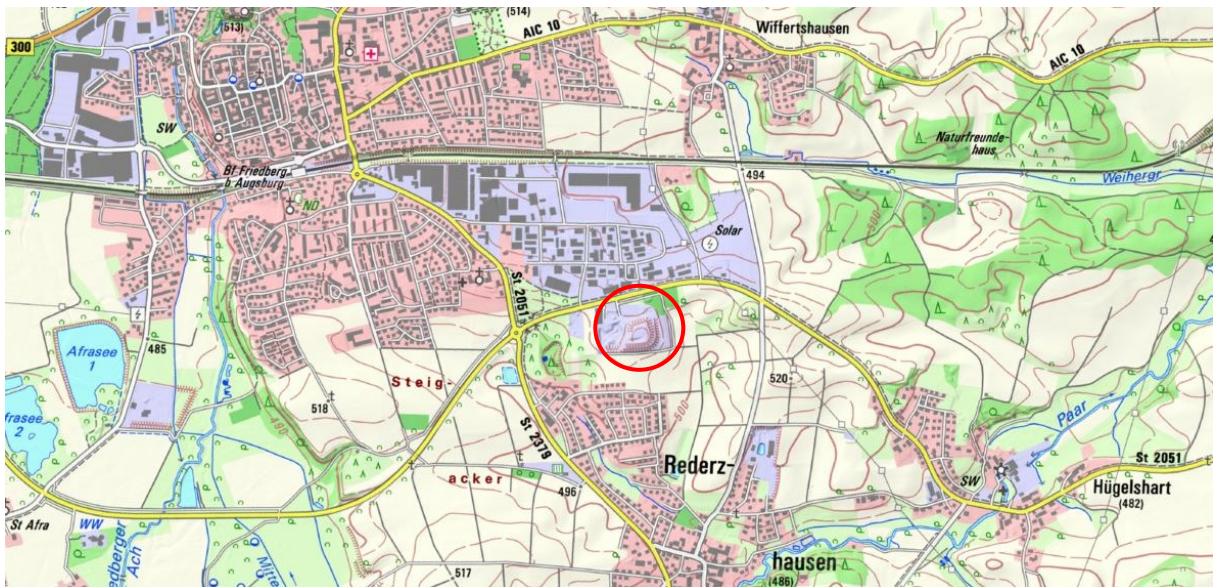


# Stadt Friedberg

---

## Bebauungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg

---



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### Teil C Begründung

### Entwurf

---

Fassung vom 25.06.2026

---

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

---

Roland Eichmann,  
Erster Bürgermeister Stadt Friedberg

---

Stephan Fritz,  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2 Regionalplan Region 9 .....	4
2.3 Flächennutzungsplan .....	4
2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	5
2.5 Schutzgebiete.....	6
2.6 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP).....	6
2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
2.8 Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen und Planungsvorgaben .....	6
<b>3. Beschreibung des Planungsbereiches</b> .....	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Bestand.....	7
3.2 Umgebung des Planungsgebietes .....	8
3.3 Altlasten .....	8
3.4 Umweltprüfung.....	9
<b>4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	9
4.2 Immissionsschutz .....	12
4.3 Erschließung.....	14
4.4 Ver- und Entsorgung .....	14
4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
4.6 Artenschutz .....	15
<b>5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
5.1 Bestandteile .....	16
5.2 Geltungsbereich .....	16
5.3 Art der baulichen Nutzung / Nutzungszweck .....	16
5.3.1 Bedingte Festsetzung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....	16
5.3.2 Fläche für Gemeinbedarf / Wertstoffhof-Baubetriebshof .....	16
5.3.3 Flächen für Gemeinbedarf Vereinssport / Sport- und Spiel.....	16

---

5.3.4 Nebenanlagen in Grünflächen.....	17
5.4 Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.4.1 Grund-/ Wandfläche.....	17
5.4.2 Baugrenze	18
5.4.3 Abstandsflächen .....	18
5.4.4 Höhe der baulichen Anlagen .....	18
5.4.5 Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) .....	19
5.5 Beleuchtung .....	19
5.6 Schutzfläche und ihre Nutzung zur Sicherung vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
5.7 Geländeänderungen .....	20
5.8 Einfriedung.....	21
5.9 Erschließung.....	22
5.10 Grünordnung.....	23
5.11 Externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (Zuordnungsfestsetzung) .....	24
5.12 Baubeschränkungs-, Bauverbotszonen .....	24
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>7. Literatur .....</b>	<b>26</b>

## 1. Anlass der Planung

Die Außenbereichsflächen der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“, sowie der angrenzenden Sandgrube im Südosten der Stadt Friedberg sollen für die Freizeitnutzung durch die Vereinssportarten Bogenschießen, Hundesport und Dirtbike sowie für die öffentliche Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Durch die daraus resultierende Verkehrserschließung sind Bereiche bisheriger Bebauungspläne (BP 03, BP 21-neu, BP 85) betroffen, die neu geregelt werden müssen.

Außerdem liegt für den Bereich der ehemaligen Sandgrube als auch den Bereich der Rekultivierungsfläche Deponie ein rechtsgültiger landschaftspflegerischer Begleitplan (Tektur II) in der Fassung vom 08.08.2025 vor, der vorrangig zu beachten ist.

Um die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung zu ordnen und entsprechendes Baurecht für die geplanten Nutzungen im bisherigen Außenbereich zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Berechtigte Interessen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, des Staatlichen Bauamtes (Staatsstraße) und der Öffentlichkeit können so entsprechend einbezogen und abgewogen werden.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) verankert:

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 2.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan (Regionaler Planungsverband 2007) stellt zwischen Rederzhausen und Friedberg entlang der Staatsstraße 2051 ein Trenngrün dar. Gemäß B V Siedlungswesen 1.4 (Ziel) des Regionalplanes sollen Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden. Ein Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungseinheiten soll durch die Sicherung der Trenngrünflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung oder Biotopflächen vermieden werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Deponiefläche dargestellt. Im südöstlichen Teil der

Fläche ist ein zu erhaltendes Gehölz (kartierte Biotop 7632-0021-002) dargestellt, das aufgrund des ehemaligen Abbaus nicht mehr besteht. Der gesamte Bereich ist als Fläche für Aufschüttungen vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof an. Nördlich der Münchner Straße stellt der FNP-Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden und Osten sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und soll künftig Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen darstellen.

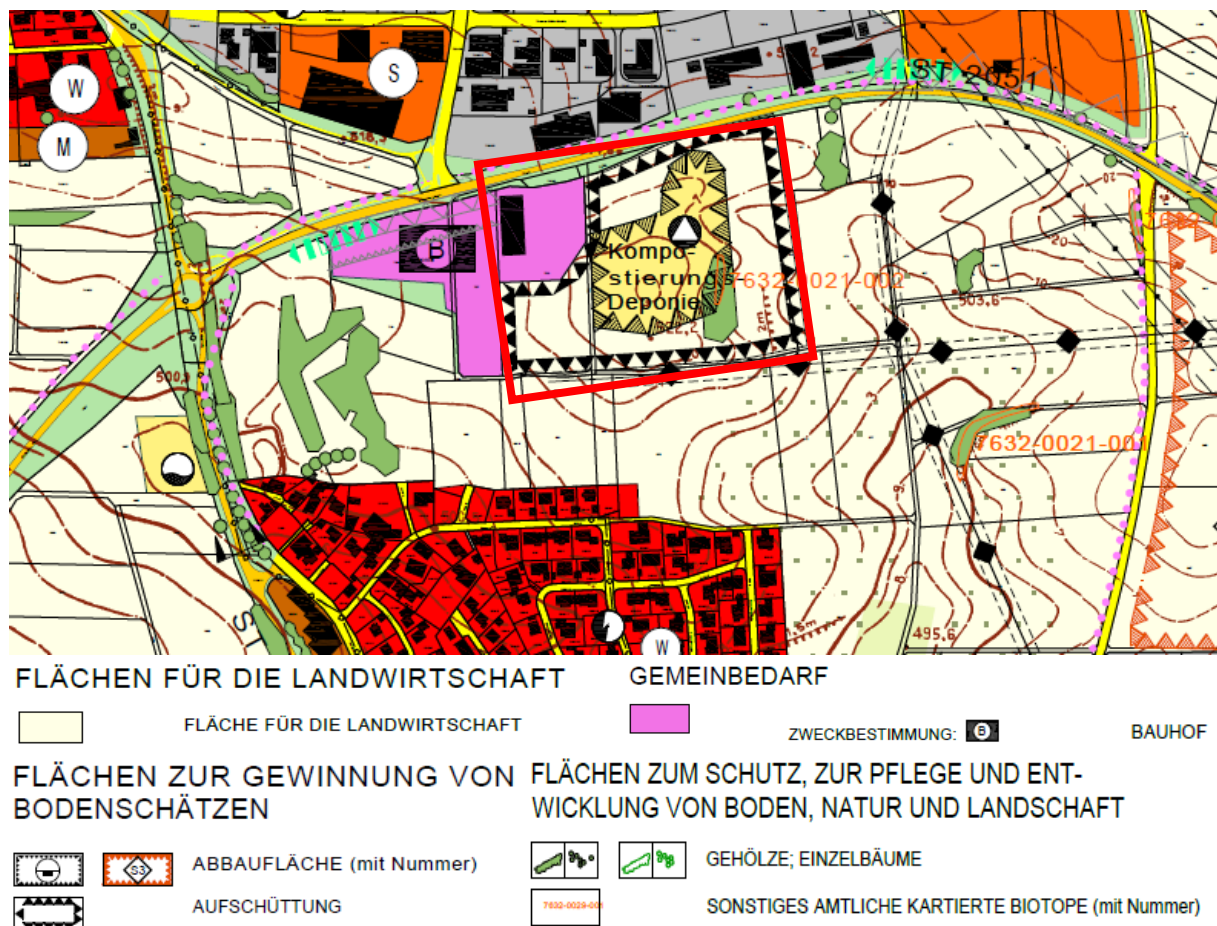


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Friedberg; rot: ungefährender Umriss des Planungsgebietes – ohne Maßstab – (Stadt Friedberg, Mai 2010)

## 2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP (Stand 2007) sieht für den Geltungsbereich die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume vor. Der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Amphibienvorkommen durch die Gewährleistung geeigneter Lebensraumbedingungen werden hervorgehoben. Weiterhin sollen Reptilienvorkommen, insbesondere der Schlingnatter auf derlei Flächen gefördert oder erhalten werden. Dazu zählt insbesondere

Erhalt von Offenlandlebensräumen sowie die Förderung eines kleinräumigen Lebensraummosaiks und Erhöhung der Strukturvielfalt.

Für die Kreuzkröte bietet das Deponiegelände keine Lebensräume mehr. Die Entwicklungsziele für diese Artengruppe im ABSP beziehen sich noch auf die Zeit des Rohstoffabbaus vor Beginn der Rekultivierung. Heute stehen z. B. keine wassergefüllten Fahrspuren mehr zur Verfügung, welche besonders Wechsel- und Kreuzkröten als Habitat dienen.

## 2.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich ist außer dem aufgrund der ehemaligen Nutzung entfallenen Biotop (Nr. B7632-0021-002) keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz vorhanden.

Das nicht mehr vorhandene Biotop ist aus dem Kataster zu entfernen.

## 2.6 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie die Sandgrube sind über den landschaftspflegerischen Begleitpläne (Tektur II, 08.08.2025) und das Plangenehmigungsverfahren nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durch das Landratsamt am 27.05.2004 festgesetzt und genehmigt.

Der landschaftspflegerischer Begleitplan stellt den tatsächlichen Bestand sowie die geplante Nutzung dar, auf dessen Grundlage die Bauleitplanung erfolgt.

## 2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens nicht durchgeführt. Gemäß UVP-Gesetz Anlage 1 Liste 'UVP pflichtige Vorhaben' ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig. Der Standort wird derzeit rekultiviert, so dass es sich nicht um eine Anlage gemäß Nr.12 handelt.

Die Flächen für Stellplätze liegt unter 0,5ha und somit unter dem Maß von Nr. 18.4.2.

Der Eingriff in Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist ausgleichbar. Es geht keine Umweltverschmutzung oder Belästigung in erhöhtem Ausmaß von der geplanten Änderung aus. Die Flächen liegen nicht in einer ökologisch bedeutsamen Fläche oder einem Schutzgebiet.

Für den Bereich des Landschaftspflegerischen Begleitplans ist die Rekultivierung gesichert, daher besteht hier keine UVP-Pflicht.

## 2.8 Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen und Planungsvorgaben

Dem Ziel des Landesentwicklungskonzeptes, neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, wird durch die Anbindung des Wertstoffhofes an den Baubetriebshof Rechnung getragen.

Ebenso wird dem Ziel des Regionalplanes entsprochen, die Siedlungseinheiten zwischen Friedberg und Rederzhausen nicht zusammenwachsen zu lassen. Das Gelände des Wertstoffhofes befindet sich im Norden der geplanten Grünfläche, die als Trenngrün fungiert. Zudem fungieren die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich weiterhin als Trennung der Siedlungsteile.

Durch die Entwicklung der Grünflächen gemäß LBP sowie einer extensiven Pflege, werden Mager- und Trockenlebensräume insbesondere in Hangbereichen gefördert. Potentielle Amphibienvorkommen im Bereich der Sandgrube wären durch die extensive Nutzung nicht gefährdet. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

### 3. Beschreibung des Planungsbereiches

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er liegt am südöstlichen Stadtrand von Friedberg, südlich der Staatsstraße St 2051 und grenzt an die Flächen des Baubetriebshofes an. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,6 ha.

Das Gelände der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ ist mittlerweile vollständig abgedichtet und befindet sich in der Nachsorge und Rekultivierung. Die topographische Erhebung liegt in etwa 20 m über dem Niveau der nördlichen Staatstraße (ca. 535,00 NHN) und fällt nach allen Seiten ab. Teilflächen wurden bereits angesät, sodass sich größtenteils eine flächendeckende Grasnarbe entwickelt hat.

Das Gelände der Sandgrube im Westen des Geltungsbereiches ist aus wirtschaftlicher Sicht ausgebeutet, eine Verfüllung soll nicht stattfinden. Durch Sukzession hat sich ein relativ dichter Gehölzbestand aus Großteils Weiden, Birken und Kiefern entwickelt.

Auf dem nach Westen exponierten Hang zwischen Sandgrube und Deponiehügel haben sich hochwertige, artenreiche Staudenfluren sowie im südlichen Bereich Gehölzstrukturen entwickelt.

Das Gelände wird derzeit temporär von Sportvereinen (Bogenschützen, Dirtbike und Hundesport) genutzt.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich im Anschluss an den Baubetriebshof das Gelände des Wertstoffhofes. Der Bereich ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits überwiegend versiegelt bzw. bebaut.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Staatstraße 2051. Im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches verlaufen landwirtschaftliche, wassergebundene Feldwege. Diese dienen unter anderem der fußläufigen Verbindung zwischen Rederzhausen und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet in Friedberg. Eine direktere Wegeverbindung durch den Geltungsbereich ist aufgrund der Nutzungsänderung des westlich angrenzenden

Baubetriebshofes und der Geländemodellierungen nicht möglich. Das Rekultivierungsgelände ist mit wassergebundenen Pflegewegen erschlossen.

### 3.2 Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Staatstraße 2051 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 /0 b „Bau der Südumgehung“, nördlich davon liegt das „Gewerbegebiet südlich der Engelschalkstraße, nördlich der Münchener Straße und westlich und östlich der Marquardtstraße“, Bebauungsplan Nr. 21.

Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Westen grenzt ein Standort des städtischen Baubetriebshof „Zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie Lueg ins Land und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg / 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3\_1“ den Geltungsbereich an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen liegt in einer Entfernung von ca. 120 m im Süden des Geltungsbereiches.

### 3.3 Altlasten

Die ehemalige Deponie befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Nachsorge. Die Fläche wurde inzwischen weitgehend rekultiviert. Im Geltungsbereich wurden Lehmschichten zur Abdichtung alter Verfüllungen flächendeckend hergestellt. Die Lehmabdichtung ist fertiggestellt und abgenommen. Derzeit ist die Rekultivierung gemäß genehmigtem LBP in der Umsetzung. Damit sind die Anregungen des Abfall- und Bodenschutzrechts berücksichtigt.

Durch die textlichen Festsetzungen (u. a. Ziffer 8 und Ziffer 9 der Textliche Festsetzung) und den Landschaftspflegerischen Begleitplan wird sichergestellt, dass die notwendige Abdichtung der Deponie zum Schutz des Grundwassers vor Beginn der Baumaßnahmen flächendeckend erfolgt sind und dass diese dauerhaft funktionsfähig bleibt. Eingriffe in den Untergrund bedürfen zwingend einer Freigabe durch die Stadt Friedberg. Bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben liegt die Zuständigkeit bei der Abteilung Bauordnung, bei allen anderen Vorhaben bei der Abteilung Tiefbau. Darüber hinaus sind vertragliche Vereinbarungen mit den Vereinen vorgesehen.

#### **Wirkungspfad Boden – Mensch**

Wie zuvor beschrieben, befindet sich die ehemalige Erddeponie in der Nachsorge und Rekultivierung. Durch die vorhandenen Abdichtungsschichten und Mindestabdeckungen kann eine Wirkung des im Untergrund abgelagerten Materials auf den Nutzer der Fläche ausgeschlossen werden. Die Rekultivierung wurde und wird ausschließlich mit unbelastetem Unter- und Oberboden ausgeführt.

Hinsichtlich der geplanten Freizeitnutzung durch den Hundesport und den Bogensport lässt sich eine Wirkung Boden – Mensch ausschließen.

Die Dirtbikeanlage wird mit lehmigem Sand aus der ehemaligen Sandgrube hergestellt. Bei der Nutzung der Dirtbikebahnen lässt sich eine Wirkung Boden-Mensch nicht gänzlich ausschließen, da die Nutzer eventuell bei der Herstellung und Pflege der Bahn vermehrt mit dem Boden in Kontakt kommen. Da es sich dabei um ein homogenes Material handelt, wäre eine orientierende Untersuchung des Materials im Vorfeld der Modellierung anzuraten.

Sofern Spielanlagen auf dem Gelände errichtet werden sind für die Oberbodenschicht orientierende Untersuchungen anzuraten.

Dabei sind gemäß §11 Abs. 2 BBodSchV die Nutzungen zu unterscheiden, die nutzungsorientierte Beprobungstiefe sind der Anlage 3, Tab. 3 der BBodSchV zu entnehmen.

### 3.4 Umweltprüfung

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als eigenständiges Dokument nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan besteht keine UVP-Pflicht, da die Rekultivierung durch den genehmigten LBP gesichert ist.

## 4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

#### **Geplante Nutzungen**

Auf den Flächen der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ und der Sandgrube soll der bestehende Wertstoffhof verbleiben. Die weitaus größere Fläche soll zukünftig für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Öffentlichkeit, sowie der sportlichen Nutzung von Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Diese Entwicklungsziele sollen durch die vorgelegte Bauleitplanung städtebaulich geregelt werden.

#### **Bebauung**

Die baulichen Anlagen für die geplanten Nutzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Hier soll sich die Infrastruktur für eine langfristige Entwicklung von Erholungs- / Vereinsnutzung konzentrieren. Eine Bebauung von Vereins-/Sanitär- und Schulungsräumen soll ermöglicht werden. Dabei kann von der zentralen Lage der geplanten Stellplätze aus, jeder Verein sein Gelände erreichen. Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Unterstände des Hundesportes und der Bogenschützen neu strukturiert in die vorgesehenen Baufenster verlagert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll durch die Anlage einer freistehenden Aussichtsplattform auf dem höchsten Punkt des Deponiehügels die Erholungsnutzung des Geländes attraktiv gestaltet werden.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf – Wertstoffhof / Baubetriebshof**

Das bestehende Gelände des Wertstoffhofes befindet sich im direkten Anschluss an den Außenstandort des Baubetriebshofs. Die Stadtrandlage ist verkehrsgünstig und vermeidet dadurch eine Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffimmissionen. Eine moderate Entwicklung und für den Betrieb notwendige bauliche Anlagen sollen zukünftig zugelassen werden.

### Fläche für den Gemeinbedarf – Vereinssport / Sport- und Spielanlagen

Um eine dauerhafte Ausübung der Vereinstätigkeit zu gewährleisten, sollen in geringem Umfang bauliche Anlagen auf den vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen möglich werden. Hierbei soll es sich in der Höhen- und Flächenausdehnung um angemessene und zweckgebundene Bauten handeln.

### Grünordnerisches Konzept

Ein dem Bebauungsplan zu Grunde liegendes grünordnerisches Konzept (vgl. Abbildung 2) sichert die standortgerechte, naturnahe Entwicklung der geplanten Grünflächen. Es wurde im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitpläne zu Deponie und Sandgrube entwickelt und berücksichtigt die geplanten Erholungs- und Vereinsnutzungen auf den Grünflächen sowie den Erhalt der bereits bestehenden Biotoptypen.

Im Bebauungsplan werden dazu Festsetzungen getroffen um die Mindestflächen an zu entwickelnden Offenland- und Gehölzflächen, die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut und der Beseitigung von Neophyten gemäß dem genehmigten LBP zu realisieren.

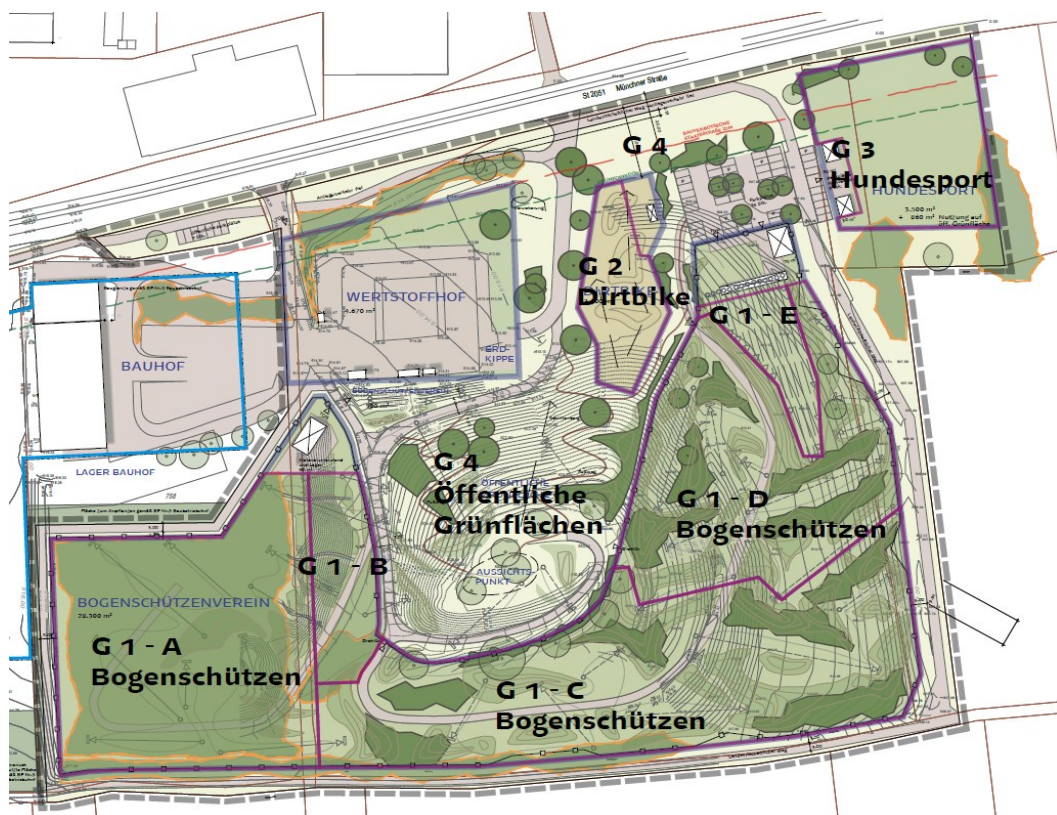


Abbildung 2: Konzept zur Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 3/II mit gekennzeichneten Nutzungsabschnitten - ohne Maßstab – (StadtLandFritz 2020)

### Konzepterläuterung zur Freizeitnutzung durch Sportvereine – Private Grünflächen (G1-G3)

### Private Grünfläche G1 Bogenschützen:

Die Fläche, die den Bogenschützen zur Ausübung ihrer Sportart dienen soll, beträgt ca. 2,9 ha und erstreckt sich im Bereich der Sandgrube im Westen des Geltungsbereiches sowie entlang des südlichen und östlichen Hangbereiches des Deponie-Hügels. Südlich des Wertstoffhofes ist ein gut erreichbares Materiallager zur Instandhaltung des Geländes vorgesehen.

Hauptmerkmal für die spezifische Flächennutzung ist die Geländemodellierung im Sinne der Anlage von Schusskorridoren und Sicherheitshügeln in einer Höhe von ca. 3 – 5 m. Zielscheiben sowie Sicherheitsvorrichtungen verteilen sich im Gelände. Die Bereiche der Schusskorridore sowie der Laufwege werden durch regelmäßige Mahd von Gehölzbewuchs freigehalten.

Gemäß dem grünordnerischen Konzept (vgl. Abbildung 2) wird die Grünfläche G1 entsprechend der Standortbedingungen entwickelt und hierfür in die Teilflächen A bis E unterteilt.

**Fläche A:** Der Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches (Sandgrube) soll, nachdem von einer Verfüllung der Fläche abgesehen wird, als solcher erhalten werden. Die bestehende Nutzung mit Schießkorridoren der Bogenschützen innerhalb des Gehölzes wird fortgeführt.

**Fläche B:** Die artenreichen Staudenfluren auf dem nach Westen exponierten Hang zwischen Sandgrube und Deponiehügel werden als solche erhalten. Zwischen den Staudenflächen befinden sich extensive Wiesenflächen, welche von den Bogenschützen als Laufwege genutzt werden und durch regelmäßige Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten werden. Diese Nutzung wird fortgeführt.

**Fläche C:** Der Südhang des Deponie-Hügels wird zwischen den Schutzwallhügeln als artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Auf den Schutzwällen werden artenreiche Staudenfluren entwickelt. Wärmeliebende Gehölze sollen in ihrer Höhe begrenzt werden, um eine Verschattung zu vermeiden und eine magere Offenlandvegetation zu fördern.

**Fläche D:** Der Osthang des Deponie-Hügels weist unterschiedlich starke Bodenschichten über der Lehmbabdichtung auf und wird als strukturreiche Fläche entwickelt. Auf den Schutzwällen werden hier ebenfalls artenreiche Staudenfluren entwickelt.

**Fläche E:** Die Wiesenfläche im Anschluss an das Baufenster im Südosten der Grünfläche G1 wird für Einschießübungen herangezogen und wird dementsprechend regelmäßig gemäht und von Gehölzaufwuchs freigehalten.

### Private Grünfläche G2 Dirtbiker / Sport- und Spielanlagen:

Die Fläche befindet sich zwischen Wertstoffhof und dem Parkplatz der Vereine am Fuße des Hügels. Hauptmerkmal für die spezifische Flächennutzung der Dirtbiker ist die Anlage von Erdhügeln und -rampen. In Fahrbereichen werden sich dabei offene Brach- und Sandflächen entwickeln. Bei einer alternativen Nutzung als Sport- / Spielfläche würde der Bereich als öffentliche Fläche mit entsprechender Ausstattung hergestellt werden.

### Private Grünfläche G3 Hundesport:

Die Fläche für den Hundesport im Nordosten des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Zusätzlich könnte die öffentliche Grünfläche im Bereich des freizuhaltenden 20 m Korridors entlang der Staatsstraße zur Ausübung der Sportart mitgenutzt werden. Hauptmerkmal der

spezifischen Flächennutzung ist das Freihalten der Rasenfläche durch häufige Mahd. Vorrichtungen wie Hürden o.ä. verteilen sich auf der Fläche.

#### **Öffentliche Grünfläche (G4)**

Die zentrale Fläche zwischen dem Wertstoffhof und dem Vereinsgelände einschließlich der höchsten Erhebung des Deponiegeländes und des Dirtbikeplatzes ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Hier soll der uneingeschränkte, freie Zugang zum Aussichtspunkt über Friedberg landschaftlich gestaltet werden. Für die Erholungsnutzung können hier Fußwege, sonstige Einrichtungen öffentlicher Grünanlagen und bei Bedarf eine Aussichtsplattform mit einer Höhe von bis zu 1,5 m angelegt werden. Zudem kann eine „Schutzhütte“ in Form einer Überdachung mit Rückwand zum Schutz vor Regen errichtet werden. Durch Regelungen der Pflege für das Bogensportgelände sollte die Aussicht zu den Alpen und in die Stadt freigehalten werden.

## **4.2 Immissionsschutz**

Zur aktuellen Planung und Flächenausdehnung des Wertstoffhofes, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um mögliche Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung zu ermitteln. Die Untersuchung wurde auf Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung und der gemäß Bebauungsplan möglichen Flächenausdehnung vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **Vorbelastung**

Eine lärmseitige Vorbelastung existiert durch die umliegenden Betriebe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Engelschalkstraße / 24), sowie durch den östlich liegenden Baubetriebshof.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Vorbelastungen wird vorgeschlagen, dass durch den zu untersuchenden Anlagenbetrieb an den relevanten Immissionsorten der jeweils um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert zur Tageszeit, in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm einzuhalten ist. Ein Betrieb des Wertstoffhofes in der Nachtzeit ist nicht gegeben, bzw. vorgesehen.

Nach der Beurteilung des Gesamtbetriebes kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass durch den Anlagenbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO8 der Immissionsrichtwert IRW zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) um mindestens 11,8 dB(A) unterschritten wird.

Die Immissionsrichtwertanteile im Gewerbegebiet werden um mindesten 1,8 dB(A) unterschritten, im WA um mindesten 15,5 dB(A).



## 4.3 Erschließung

### **Verkehrliche Anbindung / Erschließung**

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / AIC 25neu / B300 und A8 ist das Planungsgebiet gut erreichbar.

Die öffentliche Zufahrt zum Gelände erfolgt über die St2051 und dient der Andienung und Nutzung des Wertstoffhofes, dem westlich angrenzenden Baubetriebshof, den Vereinen und der Landwirtschaft. Solange sich an den derzeitigen Verhältnissen und Nutzungen nichts ändert wird die vorhandene Zufahrt möglichst belassen. Derzeit duldet das Staatliche Bauamt den nicht regelkonformen Ausbauzustand bis auf Weiteres, kann einen Ausbau allerdings jederzeit verlangen. Deshalb ist im vorliegenden Plan die dafür benötigte öffentliche Verkehrsfläche für den regelkonformen Ausbau berücksichtigt.

Des Weiteren wird die Verlegung des Einfahrtstors direkt an die Wertstoffsammelstelle vorgesehen, sodass eine zusätzliche Rückstafläche (ca. 50 m) für ankommende Fahrzeuge entsteht und ein möglicher Rückstau auf die Staatsstraße vermieden wird.

Die öffentlichen Grünflächen und Flächen für den Vereinssport sollen durch ein öffentliches Wegenetz erschlossen werden. Außerdem sind Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen, deren Größe dem Bedarf der geplanten Nutzungen entspricht.

### **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen sind für den Fußgängerverkehr, zur Pflege der Flächen und für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt. Die Wege sollen für den öffentlichen KFZ-Verkehr gesperrt bleiben.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

### **Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof/Baubetriebshof**

Die Fläche ist an das Städtische Wasser-/ Abwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden. Die Wärmeversorgung mit Erdgas ist möglich.

### **Gemeinbedarfsfläche Vereinssport, Sport-/Spielanlagen**

Die Wasser- / Abwasser, Strom- und Wärmeversorgung muss privat hergestellt werden. Die Wasserversorgung kann über den Anschluss der bestehenden Einrichtungen hergestellt werden. Die Schmutzwasserbeseitigung (ohne Niederschlagswasser) ist vorzugsweise über den bestehenden Anschluss auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg, durch eine gemeinsame Kleinpumpanlage mit Druckleitung bis zum bestehenden Schmutzwasserleitungsnetz der Grundstücksentwässerungsanlage auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg bzw. dem privaten Abwasserpumpwerk auf Flur-Nr. 759, Gem. Friedberg, herzustellen. Alternativ hat die Abwasserbeseitigung dezentral mittels Kleinkläranlage (KKA) und Versickerung des gereinigten Abwassers oder über abflusslose Gruben zu erfolgen.

### **Entwässerung von Oberflächenwasser**

Eine Versickerung ist aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und des überwiegend versickerungsfähigen Untergrunds grundsätzlich möglich. Oberflächenwasser muss im Geltungsbereich außerhalb der Deponieabdichtung versickert werden. Hierzu sind in der Planzeichnung Flächen zur Versickerung dargestellt, die gemäß den rechtlichen Vorschriften herzustellen, bzw. zu beantragen sind.

### **Löschwasserversorgung**

Derzeit sind zwei Hydranten (Thomas-Dölle-Str. im Norden und Marquardtstraße bzw. Münchner Straße im Westen) in einer Entfernung von ca. 180m zur geplanten Bebauung vorhanden. Diese sind ans bestehende Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen und besitzen eine Löschwasserkapazität von 48m<sup>3</sup>/h über 2h. Alternativ kann das Löschwasser über Zisternen im Geltungsbereich sichergestellt werden, die im Zuge der Erschließung ausgelegt und hergestellt werden.

## **4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und die Ermittlung des Kompensationsumfangs sind im genehmigten LBP erfolgt, der rechtswirksam umzusetzen ist. Weitere Erläuterungen sind Umweltbericht (Teil D) zu entnehmen.

Die Eingriffe können zu ca. zwei Dritteln durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Für die Kompensation des verbleibenden Eingriffs wird dem Bebauungsplan die städtische Ökokontofläche auf Flur Nr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen als externe Ausgleichsfläche, zugeordnet. Durch die genannten Maßnahmen ist der entstehende Eingriff vollständig ausgeglichen.

## **4.6 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Genehmigung des LBP's abgehandelt und stehen dem Bebauungsplan aufgrund der Umsetzung umfangreicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen sowie ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zur Kompensation des entstehenden Eingriffs und einer umfangreichen Grünordnung nicht entgegen. Hierzu zählen unter anderem die Wilddurchlässe und der Bodenabstand der Zaunanlage, sowie die Regelung der Beleuchtung. Durch das Vorhaben werden unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht (Teil D) zu entnehmen.

## 5. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

### 5.1 Bestandteile

Die Anhänge werden aufgrund ihrer bindenden Wirkung (LBP), der Nachvollziehbarkeit (Immissionsgutachten) oder als Nachweis öffentlicher Belange (Vorplanung zur Linksabbiegespur) Bestandteil des Bebauungsplans.

### 5.2 Geltungsbereich

Um einen möglichen Umbau der Staatsstraße in die Planung mit aufnehmen zu können wurde der Geltungsbereich erweitert. Dadurch werden benachbarte Bauleitpläne überlagert und durch den vorliegenden Plan ersetzt.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung / Nutzungszweck

#### 5.3.1 Bedingte Festsetzung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich sind aufgefüllt (ehemalige Deponie) und somit nicht mit den Verhältnissen auf gewachsenen, natürlichen Böden vergleichbar. Es muss mit unterschiedlichen Unterböden und Setzungen gerechnet werden. Daher wird für den Geltungsbereich als Grundbedingung für jegliche Bebauung und Herstellung von Befestigungen der Nachweis der Standsicherheit gefordert.

Die Abdichtungsschicht muss aufgrund der wasserrechtlichen Auflagen zur Abdichtung des Deponiebereichs und damit zum Schutz des Grundwassers gesichert werden. Diese Bedingung ist für alle baulichen Nutzungen einzuhalten und nachzuweisen.

Ohne die Nachweise der Standsicherheit und der Sicherung der Abdichtungsschichten ist eine bauliche Nutzung wie folgt beschrieben grundsätzlich nicht zulässig.

#### 5.3.2 Fläche für Gemeinbedarf / Wertstoffhof-Baubetriebshof

Um diesen Bereich der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ als Wertstoffhof bzw. Erweiterung des Baubetriebshofes dauerhaft nutzen zu können, wird der Bereich des jetzigen Wertstoffhof inklusive einer geringfügigen Flächenerweiterung nach Norden als Fläche für Gemeinbedarf „Wertstoffhof, Baubetriebshof“ festgesetzt. Damit wird der Standort zukünftig gesichert. Zulässig sind sämtliche Nutzungen, die dem Zweck des Gebiets dienen, was bei einer Nutzung als Erweiterungsfläche des Baubetriebshofes auch Lagerflächen, Unterstände etc. beinhalten kann.

#### 5.3.3 Flächen für Gemeinbedarf Vereinssport / Sport- und Spiel

Die Förderung von eingetragenen Vereinen dient sozialen und kulturellen Zwecken. In den Festsetzungen werden daher konkrete Nutzungen für die einzelnen Gemeinbedarfsflächen

festgesetzt. Gewerbliche und private Nutzungen sind daher ausgeschlossen. Sofern sich eingetragene Vereine anderer Nutzungen auf dem Gelände entwickeln wollen, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht den Auflagen des LBP's widersprechen. Mit der differenzierten Ausweisung der Flächen nach Art der Nutzung, kann die nötige Infrastruktur für diese geschaffen werden. Es handelt sich ausnahmslos um unterstützende Infrastruktur für outdoor-Nutzungen, daher widerspricht die Errichtung von Bauten für indoor-Nutzungen der gewollten Art der Nutzung.

#### 5.3.4 Nebenanlagen in Grünflächen

Um die Freizeitnutzung durch Vereinssportarten wie Bogenschießen, Hundesport und Dirtbike sowie die öffentliche Erholungsnutzung dauerhaft zu ermöglichen, werden in den Grünflächen untergeordnete Nebenanlagen zugelassen. Zugelassen sind alle Anlagen, die unter der entsprechenden Nutzung unter dem „Maß der baulichen Nutzung“ aufgelistet sind. Weitere Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Eigenart der zugelassenen Nebenanlagen entsprechen und nicht über das festgesetzte Gesamtmaß hinaus gehen.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung über die Festsetzung der Baugrenzen, der Wand- und Firsthöhe und der Grundfläche festgelegt.

Ziel ist eine zurückhaltende Bebauung in der Fläche und Höhe für den Stadtrand von Friedberg. Dies dient unter anderem der Erhaltung der räumlichen Grünzäsur zwischen Friedberg und Rederzhausen.

##### 5.4.1 Grund-/Wandfläche

###### **Gemeinbedarfsflächen**

Aufgrund der geringen Grundflächen ist die Überschreitung der Grundfläche durch Belagsflächen, befestigte Lagerflächen etc. für die Nutzung notwendig. Garagen dienen nicht dem Zweck der Vereinsnutzung und sind daher nur auf der Fläche des Wertstoffhofes als lager-/ Unterstandsfläche zugelassen. Unterbauungen sind aufgrund der notwendigen Deponieabdichtung nicht zulässig.

###### **Wertstoffhof**

Die zugelassene bebaubare Grundfläche entspricht der derzeitigen Nutzung und beinhaltet eine Erweiterungsmöglichkeit von ca. 20% der Fläche. Nachdem sich der Landkreis gegen einen Neu-/ Umbau des Wertstoffhofes ausgesprochen hat, ist die Wandhöhe und Flächengröße ausreichend und bietet genügend Potential für künftige Entwicklungen.

### **Gemeinbedarfsflächen Vereins-, Sport-/ Spielnutzung**

Die Bebauung soll die notwendige Infrastruktur für eine Vereinsnutzung ermöglichen. Das beinhaltet Schulungs-/ Umkleideräume, Sanitäreinrichtungen und Materiallager. Aufgrund der Geländegröße und der voraussichtlichen Nutzerzahlen wurde zusammen mit den Vereinen eine angemessene Bebauung ermittelt. Für die relativ große und weitläufige Grünfläche des Bogenschützenvereins wird die Grundfläche entsprechend erhöht, um zusätzlich eine Überdachung des Einschießplatzes sowie einen Materialschuppen im Westen des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (5.4) wurden dahingehend die Maße festgelegt.

### **Private Grün**

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung für untergeordnete Einbauten in den Grünflächen in Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt. Es wird die Anzahl der Einbauten sowie deren zulässige Dimensionierung aufgelistet. Dadurch wird der Charakter der Grünflächen als offene Landschaft gesichert und eine zu starke bauliche Überprägung verhindert. Gleichzeitig wird dadurch erst die notwendige Infrastruktur zur Ausübung der Nutzung ermöglicht. Die zugelassenen Einbauten wurden ausführlich mit den Nutzergruppen bestimmt.

#### **5.4.2 Baugrenze**

Die Baugrenzen sind aufgrund der Stadtrandlage kleinteilig und einzeln angeordnet. Diese Anordnung unterstützt das Ziel, den Übergang zur Landschaft möglichst offen und locker zu gestalten, so dass vorwiegend der Eindruck einer Grünfläche entsteht.

#### **5.4.3 Abstandsflächen**

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind aufgrund der geringen Bebauung gesichert. Ein Teil der Gebäude wird zudem als Lager genutzt und dient nicht dem dauerhaften Aufenthalt.

#### **5.4.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage für Gebäude wird in der Planzeichnung (Teil A) mit einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung ist sichergestellt, dass nur eingeschossige Gebäude, die sich gut ins Landschaftsbild und die Grünanlagen einfügen, errichtet werden können.

Für die Einbauten in den Grünflächen wird lediglich die Höhe der untergeordneten Anlagen als solche festgesetzt. Aufgrund der stark variierenden Topografie und variablen Standorte der Einbauten ist ein absoluter Höhenbezugspunkt nicht praktikabel. Die einzelnen Einbauten sind aber in ihrer Höhe und Gesamtwirkung nicht so bedeutend, dass dies eine maßgebliche Wirkung aufs Landschaftsbild bzw. die Erholungsnutzung haben wird. Außerdem lässt sich

durch die notwendige Vorlage und Genehmigung durch die Stadt Friedberg darauf ausreichend Einfluss nehmen.

#### 5.4.5 Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)

Die Lage der Stellplätze ordnet die städtebauliche Entwicklung dahingehend, dass eine zentrale Erschließung und Nutzung aller Gemeinbedarfsflächen Vereinsnutzung dadurch möglich sind. Daraus ergeben sich Synergieeffekte, die wiederum zu geringeren Lärm-, Geruchsbelastungen der restlichen Flächen führt und eine geordnete verkehrliche Erschließung sichert. Zur Minimierung des Eingriffs in die natürlichen Potentiale der Grundwasserneubildung, Klimaerwärmung und Lebensräume sollen wasserdurchlässige möglichst naturnahe Stellplatzflächen entstehen. Zumal die Nutzungsfrequenz gering sein wird.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden ausreichend Stellplätze orientierend an den Höchstzahlen im Regelbetrieb der geplanten Nutzergruppen abgeleitet.

#### 5.5 Beleuchtung

Die Beleuchtung wird auf den nördlichen Bereich der Hinweislinie beschränkt. Hier sind aufgrund der Nutzung der Hundesportanlage, der Parkplätze und des Wertstoffhofes Beleuchtungen während der Nutzungsdauer notwendig. Im südlichen Bereich der Hinweislinie überwiegt der landschaftliche Bereich, in dem die Beeinträchtigung wild lebender Tiere und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung keine Beleuchtung betrieben werden darf. Die Festsetzung setzt dadurch Vorgaben des LBP's um.

#### 5.6 Schutzfläche und ihre Nutzung zur Sicherung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### **Abdichtungsschicht**

Zum Schutz des Grundwassers ist im Bereich der ehemaligen Deponie eine Beeinträchtigung der Abdichtungsschicht nicht zulässig.

Die unter der Rekultivierungsschichten liegende Lehmadichtung und die darüber befindliche Drainageschicht (Sand) dürfen an keiner Stelle beschädigt, entfernt oder durchgraben werden. Im Bereich der geplanten Bebauung für die Vereinsnutzungen liegen die Lehmadichtungsschichten zwei bis vier Meter unter der Geländeoberkante, sodass eine Gründung der baulichen Anlage möglich ist.

Es sind für jeden Nutzer (Verein), der im Bereich der ehemaligen Deponie (Lehmadichtungsbereich) eine Fläche nutzt, über eine vertragliche Vereinbarung eine verantwortliche Person zu benennen, die in die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) eingewiesen wird und mit der 1x jährlich ein Kontrollgang über das Gelände durchgeführt wird. Hierbei ist die Einhaltung der LBP-Vorgaben zu prüfen. Ungenehmigte Maßnahmen sind nachträglich zu kontrollieren oder zurück zu bauen.

Für den südlichsten Teil des Südhangs ist in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche festgesetzt, die eine Mindestneigung von 10 % aufweisen muss. Dadurch wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser oberhalb des Deponiekörpers oberflächlich abfließen und versickern kann. Eine Durchfeuchtung und die Bildung von Sickerwasser im Deponiekörper werden somit verhindert. Abgrabungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

### **Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof**

Derzeit kann die Asphaltierung der Fläche als Abdichtung angesehen werden, wenn diese funktionsfähig gehalten wird. Hierfür ist eine zweijährig wiederkehrende Kontrolle auf Beschädigungen und ggf. Abdichtung der Asphaltenschicht (z.B. beim Auftreten von Rissen) erforderlich, um das Eindringen von Niederschlagswasser und Schadstoffen in den Deponiekörper zu verhindern. Über die Kontrollen müssen Aufzeichnungen geführt werden, die dem Landratsamt Aichach-Friedberg bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth auf Verlangen vorzulegen sind. Hinweis: Die Kontrolle kann sukzessive erfolgen, wenn die jeweilige Teilfläche freigeräumt ist, wichtig ist, dass jede Teilfläche mindestens alle 2 Jahre einmal vollständig kontrolliert wurde.

Zukünftig ist im Falle einer Umplanung oder Änderungen im Bereich des Wertstoffhofs grundsätzlich zu beachten, dass die Abdichtung (jetzige Asphaltenschicht) funktionsfähig erhalten bleibt oder die Abdichtung sichergestellt bzw. wieder hergestellt wird.

Im Falle einer Auflösung der Nutzung gilt obig Beschriebenes gleichermaßen.

Bei einer Rekultivierung der Fläche ist entweder die Asphaltenschicht durch eine nach außen geneigte Lehmschicht (40 cm), eine darüber gelagerte Sandschutzschicht (30 cm) und eine mindestens 70 cm mächtigen Rekultivierungsschicht zu ersetzen. Andernfalls ist auf der als Abdichtung funktionsfähigen Asphaltenschicht zur sicheren Ableitung des Oberflächenwassers, eine Drainschicht (30cm) und eine Rekultivierungsschicht mit mind. 70cm Stärke und einer > 5 % Neigung nach Norden aufzubringen, um das Oberflächenwasser außerhalb des Deponiekörpers zur Versickerung zu bringen. Die Dichtigkeit der Asphaltenschicht ist gemeinsam mit dem WWA-Donauwörth und dem LRA Aichach-Friedberg (SG 43 Abfallrecht) bei einem Ortstermin vor Maßnahmenbeginn festzustellen.

Eine positive Bilanzierung im Sinne einer Aufwertung kann ab einer Rekultivierungsschichtstärke von über 1,20 m angerechnet werden.

## **5.7 Geländeänderungen**

### **Verwendung von Unter-/ Oberboden**

Zur Rekultivierung darf ausschließlich natürlicher unbelasteter Unter- und Oberboden verwendet werden. Das ist dadurch sichergestellt:

1. Dass Umlagerungen innerhalb der Flurstücken 975, 760, 759, 758/1 zulässig sind.
2. dass externe Bodentransporte durch die Stadt Friedberg selbst erfolgen oder die Eignung des Materials vor Antransport mittels Nachweises (Beprobung, Herkunft mit Ort und Eigentümer, Angaben zur Transportfirma, Lieferzeitraum) bei der Stadt

Friedberg eingereicht und freigegeben werden und der Antransport von Fachleuten oder der Stadt Friedberg vor Ort überwacht werden.

### **Geländeänderungen**

Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, werden die zulässigen Geländeänderungen innerhalb der Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung angepasst und entsprechend textlich festgesetzt. Für die Ausübung der Sportarten „Bogenschießen“ und „Dirtbike“ sind zur Anlage von Schutzwällen, Rampen etc. relativ hohe Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig (siehe Punkt 4.1).

Der Wertstoffhof als zentrale Wertstoffsammelstelle des Landkreises wird in verschiedenen Bereichen Anböschungen und Überdeckungen der Lehmschicht benötigen. Dafür sind im Bereich des Wertstoffhofes Aufschüttungen um bis zu 3 m zulässig

Aufgrund der bestehenden Lehmabdichtung bedürfen Eingriffe in den Untergrund einer Freigabe durch die Stadt Friedberg.

## **5.8 Einfriedung**

### **Grünfläche G1 „Bogenschützen“**

Eine Umzäunung ist für die Sicherheit unabdingbar, diese soll aus Gründen der Einbindung unregelmäßig verlaufen und 5 - 10 m vom öffentlichen Weg zurückgesetzt sein, so dass teils eine niedrige Vorpflanzung erfolgen kann und die landwirtschaftlichen Flächen durch aufwachsende Gehölze wenig beeinträchtigt werden.

Um die Durchlässigkeit für das Wild zu ermöglichen, sind Durchlässe zu schaffen. Dabei ist dauerhaft die ordnungsgemäße Sicherung der Bogenschützenanlage vor unbefugtem Eindringen vom Betreiber der Bogenschießanlage sicherzustellen.

Zudem ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um die flächige Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### **Grünfläche G2 „Dirtbike“, Sport-/Spielanlage**

Eine Umzäunung der Anlage ist zulässig und eventuell aufgrund der Einbauten und dadurch für die Allgemeinheit nicht abschätzbarer Gefahren berechtigt. Allerdings soll der offene Korridor der öffentlichen Grünfläche bis zum höchsten Punkt des Deponie-Hügels möglichst offen und für die Öffentlichkeit zugänglich gehalten werden, so daß die Höhe auf 1,2m begrenzt wird. Grundsätzlich sollte aber immer überprüft werden, ob nur Teilbereiche eingezäunt werden müssen oder ganz darauf verzichtet werden kann.

Sofern eine Sport-/ Spielanlage entsteht sollte auf eine Einzäunung nach Möglichkeit verzichtet werden.

### **Grünfläche G3 „Hundesport“**

Die Umzäunung dient dem Schutz der Hunde und der Autofahrer, der insbesondere entlang der Staatstraße vorrangig ist. Hier wurde die zulässige Höhe um 20 cm erhöht.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen ist ein Bodenabstand zu schaffen. Der Bodenabstand wurde zum Schutz der Hunde dabei auf relativ geringes Maß reduziert.

**Öffentliche Grünfläche G4**

Eine Einzäunung der öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig, da die Fläche der Öffentlichkeit zur Erholung dienen soll.

**Öffentliche Grünfläche G5**

Eine Einzäunung der Grünflächen ist nicht zulässig, da im Straßenbegleitgrün Versickerungseinrichtungen, Beschilderungen, etc. stattfinden und keine Notwendigkeit einer Einzäunung besteht. Außerdem würde dies das Landschaftsbild und die Stadteinfahrt nachteilig beeinflussen.

**Fläche für den Gemeinbedarf „Wertstoffhof/Baubetriebshof“**

Um gelagerte Materialien vor Diebstahl und Vandalismus zu schützen, ist eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 2,2 m zulässig.

## 5.9 Erschließung

### 5.9.1. Ver-/ Entsorgung

Die gesicherte Erschließung ist von den Nutzern im Rahmen der Baugenehmigung vorzuweisen.

#### 5.9.1.1 Abwasser

**Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof**

Das anfallende Abwasser des Wertstoffhofs wird über den Bauhof in den regulären Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Friedberg geleitet.

**Gemeinbedarfsfläche Vereinsnutzung, Sport-/Spielnutzung**

Sofern weiteres Abwasser aus dem Bereich der Vereinsnutzung anfällt, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers durch die Nutzer sicherzustellen. Es besteht die Möglichkeit, entweder das Abwasser über die Abwasserleitung am Bauhof in den regulären Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Friedberg einzuleiten oder Alternativen zu beantragen (siehe Ziffer 4.4). Hierzu sind Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Friedberg sowie den Stadtwerken erforderlich.

#### 5.9.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz des Deponiekörpers ist die Ableitung von Niederschlagswasser über die Oberfläche und die Lehmschichten außerhalb der Abdichtung notwendig. Daher sind keine Versickerungseinrichtungen zulässig, welche die Abdichtung beeinträchtigen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über bewachsene Bodenmulden zu gewährleisten. Vorfluter sind im Umfeld nicht vorhanden.

#### 5.9.1.3 Wild abfließender Oberflächenabfluss / Starkregenereignis

Zum Thema Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereiche) siehe Umweltbericht.

## 5.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen, die im Bebauungsplan getroffen werden prägen einen Großteil des Geltungsbereichs. Details zur Entwicklung der Flächen sowie zur Kompensation sind in der parallel zum Bebauungsplan genehmigten Tektur II des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, Fassung vom 08.08.2025, geregelt.

Die Grünflächen werden unterschieden in öffentliche Flächen (G4-5), die der Erholungsnutzung und der Öffentlichkeit dienen und private Grünflächen (G1-3), die primär dem Vereinssport und der Sport-/Spielnutzung dienen.

Für alle Flächen wird die Entwicklung der Vegetationsdecke durch die Vorgabe von Flächenanteilen festgesetzt. Hierbei wird unterschieden in Offenlandflächen, artenreiches, extensiv genutztes Grünland, artenreiche Staudenfluren, mageres, artenreiches Extensivgrünland, Rohbodenstandorte und intensiv genutzte Grünflächen umfassen sowie Gehölzflächen. Der Flächenanteil wird entsprechend der Nutzung festgesetzt.

Zusätzlich zur Festlegung der Flächenanteile in den textlichen Festsetzungen werden zur Eingrünung der baulichen Anlagen Flächen zum Anpflanzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese können auf die Flächenanteile angerechnet werden.

Der Vegetationsbestand im Bereich der ehemaligen Sandgrube wird weitgehend erhalten. Der Bereich der Bogenschützen (G1) und der öffentlichen Grünflächen (G4) wird naturnah und extensiv durch die Entwicklung bzw. den Erhalt von artenreichen Staudenfluren, artenreichem Extensivgrünland und Gehölzflächen gestaltet.

Der Bereich der Dirtbiker / Sport-/Spielnutzung (G2) ist von sandigem Rohboden geprägt. Im Bereich des Hundesports (G3) wird der bereits vorhandenen Sportrasen erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Durchgrünung der Flächen, sodass die geplanten Schutzwälle innerhalb der Grünfläche G1 „Bogenschützen“ als bewachsene Geländemodellierung auf dem Deponie-Hügel nur unwesentlich in Erscheinung treten. Die geplanten Rampen der Grünfläche G2 „Dirtbike“ treten durch die Lage am Nordhang des Deponie-Hügels sowie durch die umgebenden Grünstrukturen in den Hintergrund.

Grundsätzlich gelten die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (P2 vom 08.08.2025) und des zugehörige Pflege- und Entwicklungsplans (P4 vom 08.08.2025).

### **Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen**

Die Festsetzung von Offenlandflächen dient der Nutzung durch die Vereinssportarten.

Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut herzustellen, um eine standortangepasste Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.

Die Entwicklung der verschiedenen Offenlandflächen entspricht zudem dem Ziel des ABSP im Bereich des Vorhabens, Offenlandlebensräume sowie ein kleinräumiges Lebensraummosaik zur Erhöhung der Strukturvielfalt zu schaffen.

Die Entwicklung und der Erhalt von artenreichem Extensivgrünland und artenreichen Staudenfluren stellt eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum landschaftspflegerischen

Begleitplan dar und wird als Kompensation für den entstehenden Eingriff durch die Nutzungsveränderung auf dem Deponiegelände angerechnet.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen werden im Bereich des Wertstoffhofes sowie der Stellplatzfläche im Nordosten Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt. Der Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen entlang der Staatsstraße setzt das bestehende Straßenbegleitgrün fort und prägen das Bild der Stadtzufahrt nach Friedberg. Hier sind die notwendigen Abstände von 8m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Fläche zum Anpflanzen wird überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Gehölzliste führt standortgerechte, heimische Gehölze auf, welche sich mit der Pflanzung für die Rekultivierung der Sandgrube und des Deponiegeländes decken und somit in Zukunft ein in Art und Größe landschaftlich einheitliches Bild ergeben.

### **Pflege der Grünflächen**

Die Pflege der Grünflächen ist im LBP und dem zugehörigen Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt.

## **5.11 Externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (Zuordnungsfestsetzung)**

Dem Bebauungsplan Nr. 3/II wird eine externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen, mit einer Fläche von 1.759 m<sup>2</sup> zugeordnet. Es findet eine Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zum vorliegenden BP statt, da im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Tektur II) mit Erläuterungsbericht vom 08.08.2025 die Herstellung, die Pflege und Entwicklung der externen Ausgleichsfläche bereits detailliert geregelt ist.

## **5.12 Baubeschränkungs-, Bauverbotszonen**

Die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt und gemäß Art. 23 BayStrWG Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten einzuhalten. Es ist für Bauwerke und Einbauten ein Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2051 einzuhalten. Sofern Einbauten wie Zäune etc. in der Anbauverbotszone errichtet werden sollen, sind diese beim Staatlichen Bauamt zu beantragen.

## 6. Flächenbilanz

<b>Flächen</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[%]</b>
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>	<b>6.080</b>	<b>9,2%</b>
Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof	4.680	
Flächen für Gemeinbedarf Vereinssport, Spiel-/Sport	1.600	
<b>Flächen für den Verkehr</b>	<b>9.740</b>	<b>14,7%</b>
Straßenverkehrsfläche	5.380	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.920	
Flächen für den ruhenden Verkehr	1.440	
<b>Grünflächen</b>	<b>50.377</b>	<b>76,1%</b>
Private Grünfläche		
G1 - Bogenschützen	29.957	
G2 - Dirtbike	1.660	
G3 - Hundesport	3.180	
Öffentliche Grünfläche		
G4 / G5– Öffentliche Grünflächen	15.580	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>66.197</b>	<b>100</b>

## 7. Literatur

- BauGB (Baugesetzbuch) (1960):** Gesetz. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt:** Artenschutzkartierung (ASK) Bayern (TK 7631 Augsburg).
- Bayer. Vermessungsverwaltung:** Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).
- 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de>
- BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) (1973):** Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de>
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz):** Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 geändert worden ist.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>
- Kottermair GmbH (2026):** Schalltechnische Untersuchung für den Teilbereich der Wertstoffsammelstelle im Bebauungsplan Nr. 3/II, mit der Bezeichnung „Lueg ins Land“ in der Stadt Friedberg (24.04.2026).
- LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2023):** Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de>
- Regionaler Planungsverband:** Regionalplan der Region Augsburg (9), in Kraft getreten am 03.03.2021. Online verfügbar unter: <https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan>
- Stadt Land Fritz (2025):** Erläuterungstext (08.08.2025, ergänzt 4.12.2025); Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und Pflege-/ Entwicklungsplan zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes im Bereich der Deponie „Lueg ins Land“ (08.08.2025)
- Stadt Land Fritz (2022):** speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes auf dem Gelände der Deponie und Sandgrube „Lueg ins Land“ – Naturschutzfachliche Angaben, Stadt Land Fritz (Fassung 24.10.2022)