

STADT FRIEDBERG



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
zur**

**2. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8/II**

**Für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der
Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)**

Bearbeitet: Hintermaier
Geprüft: Brugger

Datum: 25.04.2013

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel der Änderung	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben	4
1.3	Methodik der Umweltprüfung	5
2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.1.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	5
2.1.2	Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	6
2.2	Planungsalternativen	6
3	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	6
4	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	7
5	ZUSAMMENFASSUNG	7
6	LITERATUR	8



1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel der Änderung

Ein im GE 8 des Businessparks ansässige Unternehmen beabsichtigen die bestehenden Betriebsflächen um ca. 30 m nach Westen zu erweitern. Der jetzige Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2011 begrenzt das betroffene Flurstück 1903/2 mit einer 15 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Gegenstand der 2. Änderung ist daher, die bestehende Grünfläche nach Westen zu verlagern, um damit die Gewerbeflächen GE 8 zu vergrößern. Zur Sicherstellung einer durchgehenden Grünachse werden die nördlich der Balthasar-Schaller-Straße liegenden Grünflächen angepasst.

In der Flächenbilanz führt dies zu einem Verlust von 276 m². Demgegenüber werden die bisher festgesetzten 20%igen Flächenanteile für Anpflanzungen auf 25% erhöht.

Die Grüngliederung im Businesspark bleibt im Grundsatz damit weiterhin bestehen.

Die Festsetzungen der Änderung entsprechen inhaltlich denen des B-Plan 8 / II. Demnach ist folgendes zulässig:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbeflächen beträgt maximal 0,8. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 14 m begrenzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Teilbereich 1 - Änderungen Businesspark

Baufläche einschließlich privates Grün (20 %)	20.541 m ²	77 %
Straße mit Parkstreifen	1.364 m ²	5 %
Fuß- und Radwege im Straßenbereich	844 m ²	3 %
Straßengrün	1.127 m ²	4 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (öffentliches Grün)	2.830 m ²	11 %
	26.707 m²	100 %



1.2 Übergeordnete Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung, 1. Siedlungsstruktur

"Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten."

B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2.2.8 Siedlungsgebiete

"Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden."

"Es ist von besonderer Bedeutung, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsamen Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern."

Regionalplan Region Augsburg

All Raumstruktur

2. Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

2.2 Die Feuchtgebiete und Auwälder im Lech- und Wertachtal, sollen in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden.

BI Natur und Landschaft

1. Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller- Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken.

Teilraumgutachten Augsburg

Die Änderungsflächen sind im Teilraumgutachten als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit dargestellt.

Für die östlich der AIC 25Neu verlaufende Lechebene benennt das Teilraumgutachten folgende landschaftsökologische Bedeutungen:



- Funktionsraum für den Arten- und Biotopschutz
- Funktionsraum für den Klimaschutz
- Funktionsraum für den Grundwasserschutz

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Stadt Friedberg

Für das Planungsgebiet an der Lechhauser Straße macht der Landschaftsplan keine spezifischen Aussagen. Der regionale Grünzug verläuft östlich des Planungsgebietes und wird nicht tangiert. Im Lechtal wird aber grundsätzlich vorgeschlagen, die Verbundfunktionen zu stärken.

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Stadt Friedberg ist der Planungsbereich als Gewerbefläche dargestellt, die Verbundfunktionen sind als Grünflächen berücksichtigt.

1.3 Methodik der Umweltprüfung

Der wesentliche Inhalt der Änderung der Bebauungspläne liegt darin, bisherige - noch nicht entwickelte - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verlagern, um gewerblich genutzte Flächen zu vergrößern. Die von der Verlagerung betroffene Fläche wird auf das GE 9 verlagert. Die Anpassung der Grünfläche nördlich der Balthasar-Schaller-Straße führt zu einer Verkleinerung der dort vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von etwa 276 m². Der Flächenverlust wird mit einer dichteren Anpflanzung kompensiert.

Die vorliegende Umweltprüfung beschränkt sich deshalb auf diesen Aspekt. Hinsichtlich der Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 /II verwiesen.

2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die bisherige Flächenkonzeption und Grünstruktur weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden die bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher zwischen den Gewerbeflächen GE 8 und GE 9 etwa um 30 m nach Westen verschoben und auf diesem Areal Gewerbeflächen definiert. Die Breite der Grünfläche von 15 m bleibt bestehen und geht zu Lasten des GE 9.

Gleichzeitig werden die nördlich der Balthasar-Schaller-Straße liegenden Flächen an die versetzten Grünflächen im Süden angepasst. Damit wird weiterhin eine durch öffentliche Flächen von Nord nach Süd verlaufenden Grünverbindungen



sichergestellt. Alle von der Änderung betroffenen Grünflächen weisen eine Breite von 15 m auf. Flächenmäßig entsteht allerdings ein Verlust von 276 m².

2.1.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

das Landschaftsbild, Mensch oder Kultur- und Sachgüter sind aber nicht gegeben.

Mit der Verlagerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Westen bleiben die bisher beabsichtigten Grünkorridore innerhalb des Businessparks grundsätzlich bestehen.

Als "Kompensation" erfolgt eine dichtere Anpflanzung auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Bebauungsplan wird die bisherige Festsetzung von 20% der Fläche auf 25% erhöht. Die bisher vorgesehene absolute Pflanzfläche von 621 m² (bezogen auf 3.106 m²) erhöht sich auf 776 m².

Mit der Neustrukturierung der Flächen wird hier eine zusätzliche Versiegelung von Boden im Umfang von 276 m² ermöglicht. Die natürlichen Bodenfunktionen und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser gehen dabei weitestgehend verloren.

Nachteilige Auswirkungen über die bisherigen Veränderungen durch die gewerbliche Entwicklung hinaus auf die weiteren Schutzgüter Klima und Luft, Arten und Biotope,

Die bisherigen Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die weiteren grünordnerischen Festsetzungen mit den bisherigen Minimierungsmaßnahmen bleiben weiterhin bestehen.

2.2 Planungsalternativen

Die Grundzüge der Flächenstrukturen im Businesspark sollen grundsätzlich bewahrt bleiben. Die in der Flächennutzungsplanung vorgesehenen umfangreichen Grünflächen zur Eingrünung und zum Aufbau von Verbindungsachsen wurden bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen entwickelten Gestaltungs- und Grünkonzepten definiert. Die dort festgelegten hohen Gestaltungs- und Freiraumqualitäten sollen auch Grundlage der 2. Änderung bleiben.

Alternativen für die Ausdehnung der Gewerbefläche GE 8 mit dem dort ansässigen Betrieb nach Westen ergeben sich nicht. Der Beibehaltung der Grünstrukturen folgt die Verlagerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Zur Sicherstellung der durchgängigen Verbundstrukturen in Nord-Süd-Richtung erfolgt eine Anpassung der Flächen nördlich der Balthasar-Schaller-Straße. Die Breite von 15 m bleibt bestehen.

Die Grünfunktionen sind gewahrt und die Gewerbefläche GE 8 kann weiter entwickelt werden.

3 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.



4 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region Augsburg (9) (AUGSGURG, 1996/2007)
- Teilraumgutachten der Landesplanung in Bayern – Augsburg, Konzepte und Strategien zur Entwicklung eines Teilraumes (MÜNCHEN 1997)
- 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg (FRIEDBERG, 2004)
- Änderung der Bebauungspläne Nr. 8 und 8/II

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 2. Änderung der Bebauungsplan Nr. 8 / II werden bisherige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für gewerbliche Zwecke herangezogen. Die Verschiebung der Flächen um etwa 30 m nach Westen und die Anpassung der nördlich folgenden Flächen sichert weiterhin die konzeptionellen Grünstrukturen.

In der Summe gehen etwa 276 m² bisherige Grünflächen infolge der Neustrukturierung zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung verloren. Gleichzeitig ist damit eine weitere Einschränkung der natürlichen Funktionen des Bodens verbunden. Diesem Verlust wird mit einer höheren Pflanzdichte auf den Grünflächen begegnet.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope sowie auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung sind durch die Änderung nicht zu befürchten. Die bereits in der 11. Flächennutzungsplanänderung und im B-Plan Nr. 8 und Nr. 8 / II konzipierten Grünkorridore werden weiter verfolgt. Mit der Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets bleiben die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf das Lokalklima wie bisher auch deutlich begrenzt.



6 LITERATUR

BAYGLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) 1986: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000, Blatt Nr. L 7730 Augsburg. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1997: Teilraumgutachten „Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg“. München.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 1996/2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

SCHULLER/GÖDECKE 2002: Stadt Friedberg, Hydrogeologische Untersuchungen und mathematisches Grundwasserströmungsmodell „Friedberger Au“, Machbarkeitsstudie zur Absenkung hoher Grundwasserstände. Augsburg.

STADT Friedberg 2004: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 12. Änderung