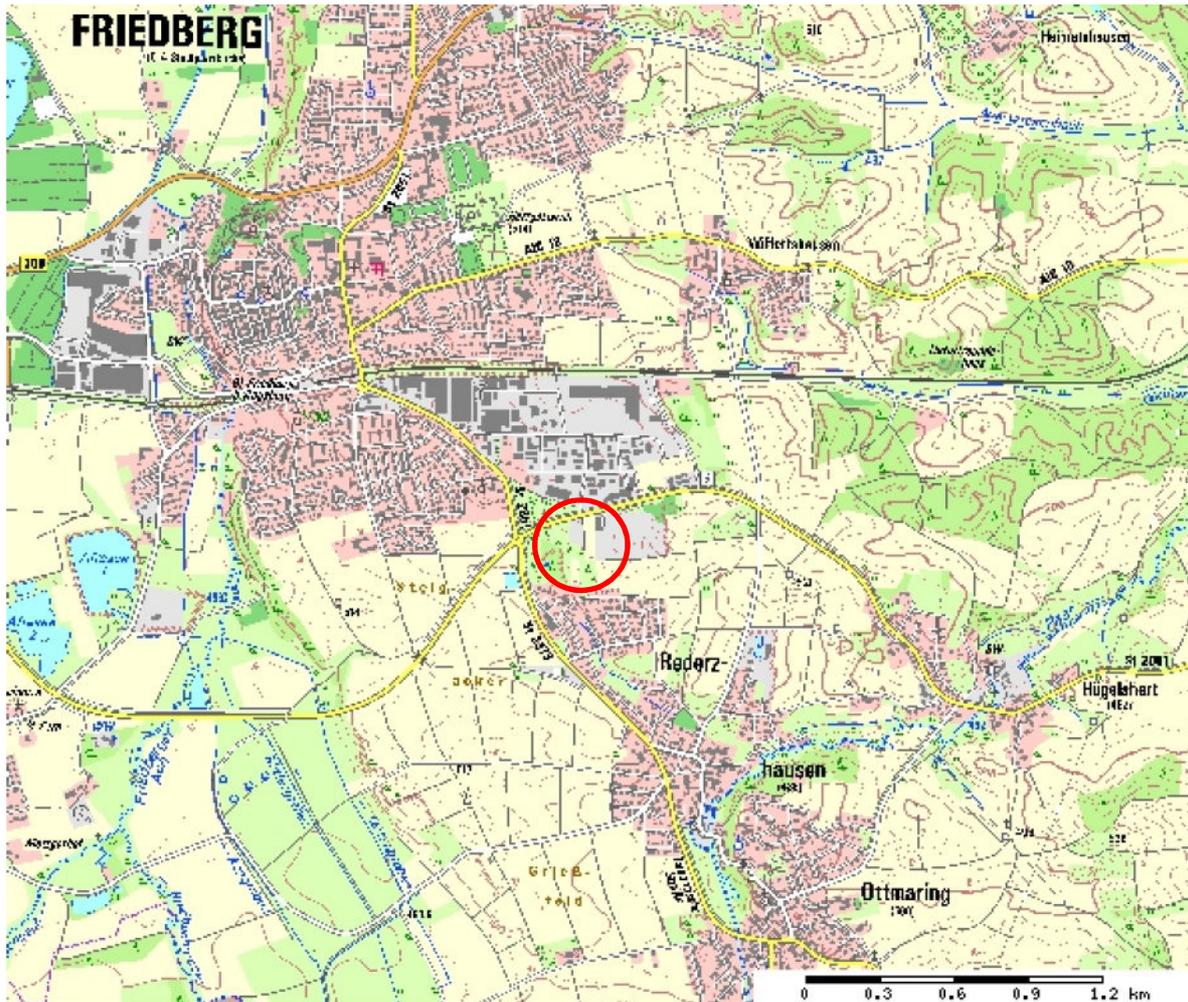


# STADT FRIEDBERG

## 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zum Bau eines neuen Baubetriebshofes

im Bereich westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner  
Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 13.06.2013

## TEIL B BEGRÜNDUNG

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

# Inhaltsverzeichnis

<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bisheriges Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Planungsbereiches</b>	<b>4</b>
4.1	Lage und Bestand	4
4.2	Umgebende Bebauung	4
4.3	Umweltprüfung	4
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b>	<b>5</b>
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
5.2	Regionalplan Region 9	5
5.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	5
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen</b>	<b>6</b>
6.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
6.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>6</b>
7.1	Konzept	6
7.2	Bauliche Nutzung	7
7.3	Erschließung	7
7.4	Immissionsschutz	7
7.5	Grünordnung und Ausgleich	8
<b>8.</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
9.2	Vermeidung und Minimierung	12
9.3	Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung	12
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
9.5	Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen	14
9.6	Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
9.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
9.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
9.9	Literatur	17

## **B Begründung**

### **1. Anlass**

Der bisherige sehr unwirtschaftliche Standort des Baubetriebshofes der Stadt Friedberg südlich der Münchner Straße und östlich der Stefanstraße soll aufgrund seiner innerörtlichen Lage aufgegeben und ein moderner, allen Anforderungen an ein zeitgemäße Betriebsführung gerecht werdender Baubetriebshof an einem neuen Standort errichtet werden.

Die Fläche am bisherigen Standort wird dadurch für andere städtebaulichen Entwicklungen in zentrumsnaher Lage frei.

Der neue Baubetriebshof soll auf dem Areal westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße entwickelt werden. Der Bereich ist zurzeit landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Baubetriebshofes zu schaffen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

### **2. Geltungsbereich**

Der Umgriff der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 754/1, 757 und Teilflächen der Fl. Nr. 756, 748/3, 748/2 der Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

### **3. Bisheriges Verfahren**

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.07.1999 den Änderungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Bürger fand zwischen Anfang Juli und Anfang August 2003 statt. Am 07.10.2003 beriet der Stadtentwicklungsausschuss die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden. Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Entwurf eingearbeitet. Die Titelbezeichnung wurde mittlerweile durch Stadtratsbeschluss vom 17.01.2013 angepasst.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun zum vorliegenden Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Auch das Bebauungsplanverfahren Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 22.07.1999 in die Wege geleitet. Die Anerkennung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte am 22.07.2003. Im Anschluss daran wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden zum Bebauungsplan durchgeführt.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.01.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und die Titelbezeichnung angepasst.

## **4. Beschreibung des Planungsbereiches**

### **4.1 Lage und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt am südöstlichen Stadtrand von Friedberg, südlich der Staatsstraße St2051 und westlich der Deponie „Lueg ins Land“. Das Gelände, das dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu geordnet ist, ist im nördlichen Bereich weitgehend eben und fällt dann nach Süden ab.

Die Fläche Flurnummer 757 direkt westlich der Deponie „Lueg ins Land“ wird derzeit überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Auf dem sich nach Westen anschließenden Flurstück Nr. 754/1 sind Lagerflächen vorhanden. Die verbleibende Fläche dieses Flurstücks ist mit Gehölzsukzession bestanden.

Im Osten des Geltungsbereiches schließt sich das Gelände der Deponie „Lueg ins Land“ mit Grüngutsammelstelle, Sandabbaustelle und Wertstoffhof an. Im Süden und Westen grenzen intensive gärtnerisch genutzte Flächen einer Baumschule an.

### **4.2 Umgebende Bebauung**

Die Gewerbegrundstücke nördlich der Münchner Straße sind fast vollständig bebaut. Im Süden beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen in ca. 120m Entfernung. Direkt östlich grenzt eine Lagerhalle an, die zum Gelände der Grüngutannahmestelle als Teil der Deponie „Lueg ins Land“ gehört.

### **4.3 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. Der Umweltbericht liegt als Anlage zu den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung bei.

Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes betrachtet schwerpunktmäßig die grundsätzliche Standortwahl und zeigt wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf. Eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 5. Übergeordnete Ziele

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

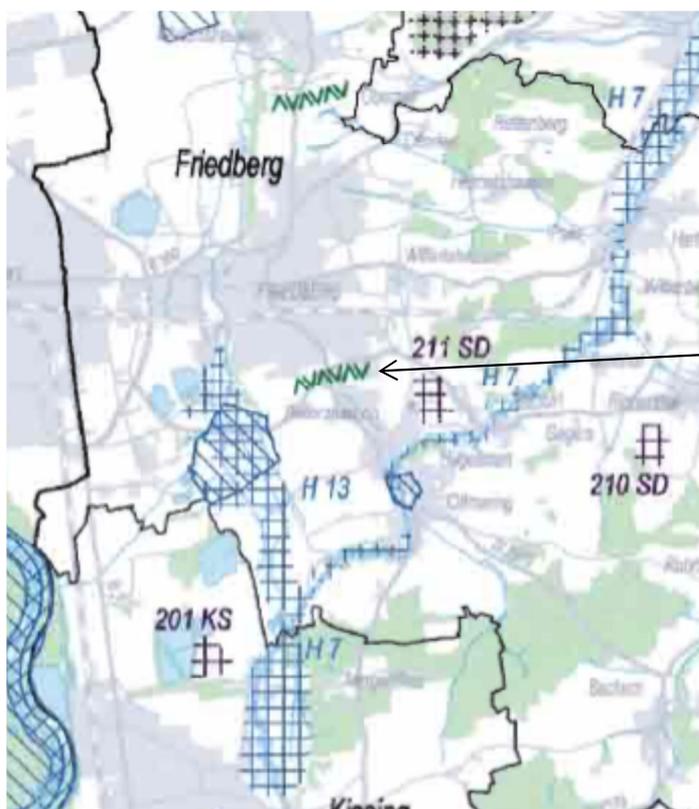
Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; INFRASTRUKTUR; VERKEHR UND TECHNOLOGIE 2006) verankert:

#### Nachhaltige Siedlungsentwicklung B VI Ziel 1.1

„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

### 5.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan stellt zwischen Rederzhausen und Friedberg entlang der Staatsstraße St 2051 ein Trenngrün dar. Gemäß B V Siedlungswesen 1.4 (Ziel) des Regionalplanes sollen Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden.



Auszug aus dem Regionalplan 9, Karte 2a Siedlung, Versorgung

### 5.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar (062-A). Das ABSP sieht im Geltungsbereich die Entwicklung von Magerstandorten auf Flächen mit einer Neigung von > 12 % vor.

## **6. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen**

### **6.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die derzeit gültige Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde zuletzt im Rahmen des Verfahrens zur 25. Änderung überarbeitet und mit Bescheid vom 18.07.2012 genehmigt. Die Veröffentlichung erfolgte am 05.09.2012.

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entlang der Staatsstraße 2051 sieht der FNP einen Grünstreifen und eine Vernetzung durch Strauchgruppen und Einzelgehölze vor. Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind Gehölzstrukturen dargestellt. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt außerdem eine Hochspannungsleitung im Geltungsbereich dar. Diese ist im Gelände nicht vorhanden und wird daher in der Änderung nicht mehr dargestellt.

### **6.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Baubetriebshof“ dargestellt.

Die Baufläche wird im Norden, entlang der Staatsstraße 2051 sowie am West- und Südrand von einem Grünstreifen umgeben. Innerhalb dieses Grünstreifens wird durch die Bepflanzung eine Vernetzungsstruktur insbesondere durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern geschaffen. Die zusätzliche Darstellung der Grünvernetzung durch das im Bestand vorhandene Symbol entfällt, da diese Funktion vom dargestellten Grünstreifen übernommen wird.

## **7. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen**

### **7.1 Konzept**

Im Rahmen einer umfangreichen Standortsuche hat sich die Stadt Friedberg für die Verlagerung des Baubetriebshofes auf das Gelände westlich der vorhandenen Deponie „Lueg ins Land“ entschieden. Das Gelände liegt verkehrsgünstig zur Kernstadt und ermöglicht durch den direkten Anschluss an die Südumgehung (Bressuire-Ring) kurze Einsatzzeiten, auch in den nördlichen Stadtteilen. Durch die Lage am Stadtrand kann eine Beeinträchtigung von Wohnbauflächen (durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen) verhindert werden, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallschutzgutachten belegt wird.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf schließt sich direkt westlich an die vorhandene Deponie „Lueg ins Land“ mit Grünannahmestelle und Wertstoffhof, im Norden an die Staatsstraße sowie an das bestehende Gewerbegebiet an. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Neubauf Flächen an bestehende Bauflächen anzuschließen wird daher entsprochen.

Zwischen dem Ortsteil Rederzhausen im Süden des Planungsgebietes und dem geplanten Baubetriebshof bleibt eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Tiefe zwischen ca. 120 m bis 210 m erhalten. Dieser von Bebauung freigehaltene Bereich erfüllt die Funktion des Trenn-

grüns. Rederzhausen ist somit räumlich eindeutig vom geplanten Gelände des Baubetriebshofes getrennt. Dem Ziel des Regionalplanes die Siedlungseinheiten nicht zusammenzuwachsen wird somit Rechnung getragen.

Zur weiteren Stärkung des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und dem Gelände des neuen Baubetriebshofes wird in diesem Landschaftsraum die ökologische Ausgleichsfläche verortet. Sie liegt weiter südlich am Ostrand der geplanten Wohnbebauung in Rederzhausen. Sie begrenzt die Bebauung nach Osten und trägt somit langfristig zur Sicherung des Trenngrüns bei. Gleichzeitig wird der Bereich dadurch mit naturnahen Strukturen aufgewertet.

## **7.2 Bauliche Nutzung**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Baubetriebshof ausgewiesen. Er hat eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird ausschließlich als Baubetriebshof mit den erforderlichen Gebäuden, Lagerflächen und Stellplätzen genutzt. Die geplante Bebauung fügt sich in Umfang und Höhe in die nördlich angrenzende Bebauung des Gewerbegebietes ein.

## **7.3 Erschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Münchner Straße (Staatsstraße 2051). Eine Einfahrt auf das Gelände gegenüber der Marquartstraße ist bereits vorhanden. Von dort erfolgt auch die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom und Gas.

Zur Staatsstraße 2051 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, die im Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten wird.

Durch das Plangebiet verläuft derzeit auf Fl. Nr. 756 Gemarkung Friedberg ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der als Fußwegeverbindung vom Gewerbegebiet nach Rederzhausen als auch von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird. Diese Wegebeziehung wird durch die Verlegung der Trasse an den Ostrand des Geltungsbereiches aufrechterhalten und so ausgestaltet, dass mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden kann.

Die entlang der Staatsstraße geltenden Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen werden in der Planzeichnung dargestellt und bei der baulichen Nutzung berücksichtigt.

## **7.4 Immissionsschutz**

Da das geplante Gelände im Westen und Süden hinreichend Abstand zu vorhandener Wohnbebauung einhält, im Osten an die Deponie „Lueg ins Land“ anschließt und im Norden sich ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel befindet, ist davon auszugehen, dass lärmindernde Maßnahmen nicht vorzusehen sind.

Für das Gebiet wurde die schalltechnische Untersuchung 4642.1/2012-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 04.02.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Im Gutachten wird ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Dieses

Konzept wird durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten durch die Summe der Gewerbelärmimmissionen eingehalten werden.

## 7.5 Grünordnung und Ausgleich

Zur Eingrünung der Baufläche wird entlang der Staatsstraße 2051 und entlang des Süd- und Westrandes ein Grünstreifen angelegt. Er dient u. a. der Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild. Hierzu gehören auch die am Südrand des Geländes vorhandenen steiler geneigten Flächen, die von Bebauung freigehalten werden.

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Detail ist im Bebauungsplan dargestellt.

Durch die Anlage von mageren extensiven Grünflächen auf dem Gelände und die Eingrünung wird der Eingriff minimiert. Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück Nr. 994 Gemarkung Rederzhausen eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist bereits jetzt im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen“ als Ökokontofläche festgesetzt. Eine Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Geltungsbereich befinden sich auch Waldflächen. Die Rodung dieser Flächen wird durch die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück Nr. 3210 Gemarkung Friedberg ausgeglichen.

## 8. Flächenstatistik

Flächen	[m <sup>2</sup> ]	[%]
<b>Bauflächen</b>		
Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Baubetriebshof“	16.129	77 %
<b>Grünflächen</b>		
Grünflächen	3.548	23 %
<b>Flächen gesamt</b>	<b>19.677</b>	<b>100 %</b>

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 9.1.1 Allgemeine Grundlagen

Nach Angaben der 'Übersichtskarte zur potentiell natürlichen Vegetation von Bayern' (SEIBERT 1968) geht man im Bearbeitungsgebiet von einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald aus, der durch folgende Hauptbaum-/ -Straucharten gekennzeichnet ist:

**Bäume:**

Fagus sylvatica, Abies alba, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Ulmus glabra, Sorbus aucuparia, Salix caprea, Picea abies.

**Sträucher:**

Crataegus monogyna, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea

#### 9.1.2 Boden

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) ist im Planungsgebiet Braunerde aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial vorhanden.

Im westlichen Teil steht in den oberen 50cm lehmiger Boden an. Im Untergrund steht lehmiger Sand an, wie in der östlich gelegenen Sandgrube. Der natürliche Bodenaufbau scheint nur im Bereich des Lagerplatzes und der umlaufenden Wallschüttung oberflächlich gestört zu sein.

Im Agrarleitplan ist der Standort als Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen gekennzeichnet (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982).

#### 9.1.3 Grundwasser /Oberflächenwasser

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes auf einem Höherücken ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand sehr groß ist.

Entlang der Südgrenze zu den Baumschulquartieren ist ein 30cm tiefer Graben angelegt, um Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern.

#### 9.1.4 Arten-, Biotope

Das direkt an den Wertstoffhof angrenzende Flurstück ist landwirtschaftlich genutzt. Die sich nach Westen anschließende Fläche dient als Baumateriallager. Dieser Bereich ist aufgekiest und befahrbar. Die Lagerfläche ist von einem mit Wildstaudenfluren bewachsenem Erdwall umgeben.

Der westliche Teil der Fläche ist zu 75 % mit Gehölzen- und Weidensukzession bewachsen. Diese hat sich inzwischen teilweise als geschlossener Gehölzbestand entwickelt und gilt daher gemäß Waldgesetz als Wald. Dazwischen sind Brennessel- und Hochstaudenfluren vorhanden.

Auf der Fläche sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.

#### **9.1.5 Klima und Luft**

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenrücken und fällt nach Süden ab. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und seiner Lage am Ortsrand hat die Fläche eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion.

#### **9.1.6 Landschaftsbild**

Der geplante Baubetriebshof liegt sowohl im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet und den Wertstoffhof. Dadurch sind bereits Vorbelastungen für das Landschaftsbild vorhanden.

#### **9.1.7 Kultur- und Sachgüter**

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

#### **9.1.8 Mensch**

Die Fläche wird aufgrund ihrer Lage direkt an der Staatsstraße, der Nutzung als Lagerfläche und der vorhandenen Gehölzsukzession kaum für die Naherholung genutzt. Über die Fläche führt ein landwirtschaftlicher Weg, der das Gewerbegebiet mit der landwirtschaftlichen Flur nördlich von Rederzhausen verbindet.

### 9.1.9 Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Der Zustand der Schutzgüter wird in 3 Stufen bewertet (gering - mittel - hoch)

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	Gehölzsukzessionsfläche mit mittlerer Entwicklungszeit	Kategorie II mittlere Bedeutung
	Lagerfläche Ackerfläche	Kategorie I geringe Bedeutung
Boden	Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen	Kategorie II mittlere Bedeutung
	Lagerfläche, Wallschüttung um Gelände	Kategorie I geringe Bedeutung
Wasser	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand > 10m	Kategorie I geringe Bedeutung
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet, abseits der Siedlung	Kategorie II mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Acker und Lagerfläche mit Wallschüttungen	Kategorie I geringe Bedeutung
	Gehölzsukzession	Kategorie II mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	Gebiet derzeit kaum für die Erholung nutzbar	Geringe Bedeutung

Die Bewertung zeigt, dass die Schutzgüter auf ca. Zweidrittel der Fläche überwiegend in Kategorie I (geringe Bedeutung) einzustufen sind. Auf der Gehölzsukzessionsfläche sind fast alle Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft. Dieses Ergebnis wird in der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs berücksichtigt.

## 9.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Maßnahmen wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Flora – Fauna vermieden oder reduziert.

- Wahl des Standorts in Bereich mit bereits vorbelastetem Landschaftsbild
- Anschluss der Bebauung an bestehende Gewerbeflächen
- Erhalt des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und der geplanten Baufläche
- Erhaltung der Durchgängigkeit für die Erholungsnutzung und den landwirtschaftlichen Verkehr durch Aufrechterhaltung der vorhandene Wegebeziehung
- Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild durch randliche Eingrünung und Gestaltung von Grünflächen im Hangbereich
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden und –rinnen

## 9.3 Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung

Durch die Bebauung wird trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bereits vorhandene Bebauung, die geringe Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch als gering zu betrachten. Die gilt auch für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Wasser.

Insbesondere betroffen von erheblichen Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung sind die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. Das in Teilbereichen noch vorhandene natürliche Bodengefüge und die Sukzessionsfläche als Lebensraum für Pflanzen- und Tiere gehen verloren.

Die von der Baumaßnahme und vom späteren Betrieb ausgehenden Lärm- und Staubimmissionen stellen für das angrenzende Gewerbegebiet keine große Beeinträchtigung dar. Eine Abschätzung der betriebsbedingten Lärmimmission zu der ca. 120m südlich liegende Wohnbebauung sollte im weiteren Verfahren durchgeführt werden.

Die Funktion der Fläche als Trenngrün zwischen dem Ortsteil Rederzhausen und dem Gewerbegebiet Süd wird von der südlich liegenden Baumschulfläche übernommen. Gleichzeitig wird der Bereich durch die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen südlich des geplanten Baubetriebshofes aufgewertet.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)</b>
<b>Arten- und Biotope</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung der Gehölz- und Sukzessionsflächen und damit Verlust von Lebensraum für diverse Pflanzen- und Tierarten</li> </ul>	mittel
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschieben des Oberbodens, Verdichtung des Untergrunds und Versiegelung im Bereich der Gebäude und der Erschließungsflächen</li> <li>• Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, soweit nicht bereits gestört</li> </ul>	mittel
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung des Grundwassers</li> <li>• Veränderung des Ablaufes des Oberflächenwassers sowie der Versickerung</li> </ul>	gering
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen</li> </ul>	gering
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung auf der Kuppe, wobei eine Vorbelastung bereits vorhanden ist</li> </ul>	Gering-mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine vorhanden</li> </ul>	keine
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion</li> </ul>	gering

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

#### **9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die jetzige Nutzung der Flächen für die intensive landwirtschaftliche Nutzung und als Lagerflächen bestehen.

Die Gehölzsukzession im westlichen Bereich der Fläche könnte sich wahrscheinlich ungestört zu einem flächendeckenden Gehölz weiterentwickeln und entsprechend dem jeweiligem Entwicklungsstadium Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Die Wegeverbindung von der Ortsverbindungsstraße Richtung Süden nach Rederzhausen bliebe für Fußgänger und landwirtschaftliche Fahrzeuge unverändert erhalten.

## 9.5 Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die detaillierte Berechnung von Eingriff und Ausgleich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der hohen Intensität der Nutzung durch den Bauhofbetrieb ergibt sich ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Der verwendeten Ausgleichsfaktoren liegen je nach vorhandenem Bestand auf der Fläche zwischen 0,3 (Lagerfläche) und 0,6 (Sukzessionsfläche). Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.000 m<sup>2</sup> für naturschutzfachlichen Ausgleich und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstungsflächen.

Als naturschutzfachlicher Ausgleich werden ca. 6.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 994 Gemarkung Rederzhausen herangezogen. Diese Fläche ist im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen,“ als Ökokontofläche festgesetzt.

Die Fläche diente ursprünglich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Inzwischen wurde auf dem Flurstück ein Regenrückhaltebecken erstellt. Durch die Fläche führt ein Graben, der teilweise von Feuchtflecken begleitet ist. Der südliche Teil des Flurstücks dient als Ausgleich für den oben genannten Bebauungsplan Nr. 9. Der nördliche Teil der Fläche ist im Bebauungsplan als Ökokontoflächen dargestellt. Ein Teil dieser Ökokontofläche wird als Ausgleich für das vorliegende Verfahren herangezogen.

Zur Aufwertung der Fläche sind die Herstellung von Mulden als Lebensraum für die im Bereich der Deponie „Lueg ins Land“ vorkommende Kreuzkröte, die Entwicklung von Feuchtwiesenstrukturen sowie Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im Westen der Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Maßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert.

Die Ersatzaufforstungsflächen in einer Größenordnung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> werden auf Flurstück Nr. 3210 Gemarkung Friedberg zur Verfügung gestellt.



**Lage der ökologischen Ausgleichsfläche  
östlich von Rederzhausen**

Quelle Geobasisdaten –  
Bayerische Vermessungsverwaltung,  
ohne Maßstab

## 9.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg, des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt. Gleichzeitig erfolgte eine Bestandsaufnahme im Gelände.

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden (Ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet, wobei eine detaillierte Ermittlung erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Auswertung der Artenschutzkartierung waren keine Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie oder sonstigen Arten von gemeinschaftlichem Interesse vorhanden.

Ein Schallschutzgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Eine detaillierte Betrachtung des Immissionsschutzes wird daher auf der Ebene der Bebauungsplanung vorgenommen.

## 9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Grundsätzlich ist die Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen und die Funktionsfähigkeit der Versickerungssysteme für Niederschlagswasser regelmäßig zu überprüfen. Aufgrund der Unschärfe der Darstellung auf den Ebenen der Flächennutzungsplanung werden die Monitoringmaßnahmen jedoch erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

## **9.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Baubetriebshof der Stadt Friedberg soll auf das Gelände westlich der Deponie „Lueg ins Land“ verlagert werden. Der Bereich wird daher als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Baubetriebshof ausgewiesen.

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen und als Lagerbereich genutzt. Gleichzeitig ist ein Teil der Fläche mit Gehölzsukzession bestanden. Die Fläche hat eine gering bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Unter anderem aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen insbesondere des Landschaftsbildes durch die umliegenden Gewerbeflächen und der mit ca. 2,0 ha relativ geringen Fläche des Umgriffs wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering bis mittel eingestuft.

Diverse Minimierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die randliche Eingrünung der Bebauung und die Freihaltung steiler Hangbereiche reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen am Ostrand von Rederzhausen kompensiert.

## 9.9 Literatur

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 Blatt L 7732 Altomünster, München

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (10.2011)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern (TK 7631 Augsburg)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Oktober 2011

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2009): Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982: Agrarleitplan Regierungsbezirk Schwaben, Agrarleitkarte Landkreis Aichach-Friedberg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009: Potenziell Natürliche Vegetation Bayern, Legendeneinheiten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2012): AUSZUG AUS DEM BAYERNVIERWERDENKMAL <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; INFRASTRUKTUR; VERKEHR UND TECHNOLOGIE 2006: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006), München

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand: 07.12.2009

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2009: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, F+E Vorhaben 800 85040 Teilprojekt Bayern.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)

SEIBERT, P. 1968: Übersichtskarte zur potentiell natürliche Vegetation von Bayern 1:500.000 mit Erläuterungen.- Schriftenreihe für Vegetationskunde.- Bonn-Bad Godesberg