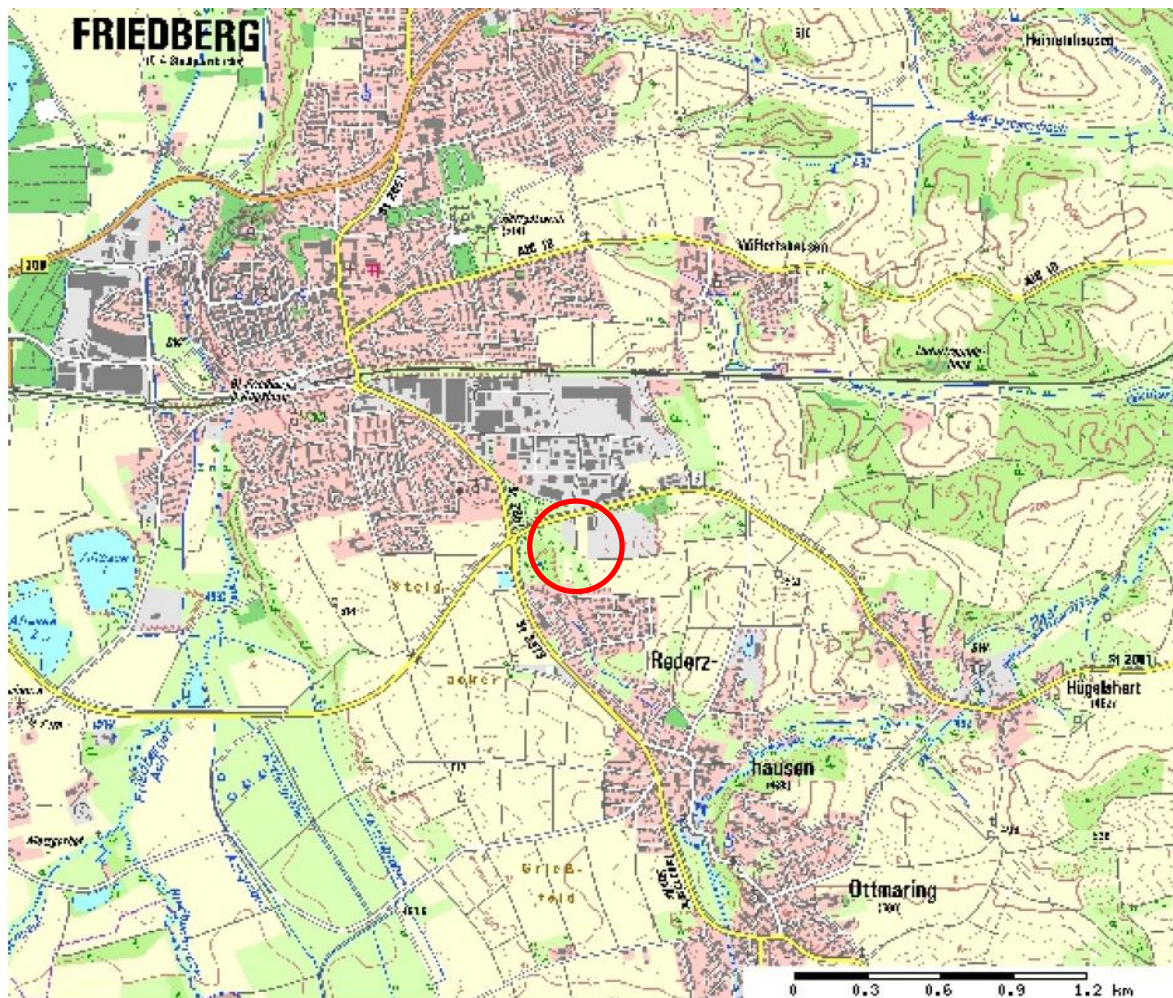


STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3

zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.06.2013

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass der Planung	4
B	Bisheriges Verfahren	4
C	Übergeordnete Planungen	5
C.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
C.2	Regionalplan	5
C.3	Flächennutzungsplan	5
C.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
C.5	Sonstige Planungen	5
C.6	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
D	Beschreibung des Planungsbereiches	6
D.1	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	6
D.2	Umgebung des Planungsgebietes	6
D.3	Eigentumsverhältnisse	6
D.4	Verkehr	7
D.5	Altlasten	7
D.6	Schutzgebiete	7
D.7	Umweltprüfung	7
E	Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
E.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	8
E.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
E.3	Maß der baulichen Nutzung	9
E.4	Bauweise	9
E.5	Baugrenze	9
E.6	Flächen für Stellplätze, Garagen	9
E.7	Verkehr	10
E.8	Ver- und Entsorgung	10
E.9	Immissionsschutz	11
E.10	Grünordnung	12
E.11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
E.12	Denkmalschutz	12
E.13	Sonstiges	13
F	Flächenbilanz	13

G	Umweltbericht.....	14
G.1	Einleitung.....	14
G.2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	14
G.3	Vermeidung und Minimierung.....	17
G.4	Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung.....	18
G.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
G.6	Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen.....	19
G.7	Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklungen.....	22
G.8	Methodik und Hinweis auf Kenntnislücken.....	22
G.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
G.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23
H	Anlagen	24
H.1	Luftbild Bestand.....	24
H.2	Bestandsflächenkartierung / Bewertung.....	25
H.3	Ökologische Ausgleichsfläche.....	26
H.4	Literaturverzeichnis	28

A Anlass der Planung

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.

Der Bebauungsplan definiert den Bereich als Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes. Die Gebäude werden unter Ausnutzung der vorhandenen Geländeneigung I- beziehungsweise II- geschossig erstellt. Für den ruhenden Verkehr werden oberirdische Stellplätze, sowie Garagengebäude geplant, welche innerhalb des Grundstückes erschlossen werden.

B Bisheriges Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren 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 durchgeführt.

Am 17.03.2005 beschloss der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereiches. Am 29.10.2008 wurde der Entwurf durch den Planungs- und Umweltausschuss anerkannt. Anschließend erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.01.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und die Titelbezeichnung angepasst. Die Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgte am 22.01.2013 im Planungs- und Umweltausschuss.

Das Ergebnis der Beratungen wurde in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Nun soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Stadtrat hat dazu in seiner Sitzung am 22.07.1989 den Änderungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Bürger zur Flächennutzungsplanänderung 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. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 17.01.2013 im Stadtrat.

C Übergeordnete Planungen

C.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.“

C.2 Regionalplan

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. Ein Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungseinheiten soll durch die Sicherung der Trenngrünflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung oder Biotopflächen vermieden werden.

C.3 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 (FNP) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entlang der Staatsstraße 2051 sieht der FNP einen Grünstreifen und eine Biotopvernetzung durch Strauchgruppen und Einzelgehölze vor. Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind Gehölzstrukturen dargestellt. Nördlich der Münchner Straße stellt der FNP Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar.

C.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP sieht im Bereich der Hangflächen im Planungsgebiet die Entwicklung magerer Standorte bei Flächen mit einer Neigung von >12% vor.

C.5 Sonstige Planungen

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bauschuttdeponie „Lueg ins Land“ mit Wertstoffhof und Sandabbaustelle. Diese Flächen sind über einen Landschaftspflegerischen Begleitplan und das Plangenehmigungsverfahren nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durch das Landratsamt am 28.05.2004 festgesetzt und genehmigt.

C.6 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, da es sich um die Erschließung eines Gewerbegebiets mit geringer Größe (1,8ha) handelt.

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 Fläche liegt nicht in einer ökologisch bedeutsamen Fläche oder einem Schutzgebiet.

D Beschreibung des Planungsbereiches

D.1 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

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 westlich der Deponie „Lueg ins Land“. Der Bereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,84 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 754/1, 757 und Teilflächen der Fl. Nr. 756 der Gemarkung Friedberg.

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 temporäre Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofes vorhanden. Die verbleibende Fläche dieses Flurstücks ist mit Gehölzsukzession bestanden. Das Gelände ist im Norden ist etwa Niveaugleich mit der Staatsstraße, im südlichen Teil fällt das Gelände steil ab.

D.2 Umgebung des Planungsgebietes

Im Osten des Geltungsbereiches schließt sich das Gelände der Deponie „Lueg ins Land“ mit Grüngutsammelstelle, Sandabbaustelle und Wertstoffhof an. Die östlich angrenzende Sandgrube und die Erddeponie werden bis ca. 2020 rekultiviert und danach als extensive Grünflächen öffentlich nutzbar sein.

Im Süden und Westen grenzen intensive gärtnerisch genutzte Flächen einer Baumschule an. Die Gewerbegrundstücke nördlich der Münchner Straße sind fast vollständig bebaut. Im Süden beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen in einer Entfernung von 120 m bis 210 m. Direkt östlich angrenzend ist eine Lagerhalle, die über die Einfahrt des Wertstoffhofs erschlossen wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung in Umfang und Höhe in die nördlich angrenzende Bebauung ein.

D.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke mit den Fl. Nr. 754/1, 757 und Teilflächen der Fl. Nr. 756 befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg.

D.4 Verkehr

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt.

Durch das Plangebiet verläuft auf Fl. Nr. 756 ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg.

D.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

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

D.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind weder Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz noch amtlich kartierte Biotop vorhanden.

D.7 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 mit Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter ist Kapitel G zu entnehmen.

E Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

E.1 Städtebauliches und grünordnerisches 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. Durch die Zusammenlegung und Neuorganisation von Wertstoffhof und Baubetriebshof lassen sich betriebsinterne Abläufe effektiver gestalten. Gleichzeitig lässt sich die Entsorgung von Abfällen, Grüngut etc. durch den benachbarten Wertstoffhof und die Grüngutsammelstelle effektiv lösen.

Die jetzige Baubetriebshoffläche kann als wichtige städtebauliche Fläche zwischen dem Zentrum und der Siedlungserweiterung Friedberg Süd entwickelt werden.

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 Trenngrüns. Rederzhausen ist somit räumlich eindeutig vom geplanten Gelände des Baubetriebshofes getrennt. Es besteht daher eine landschaftlich wahrnehmbare Trennung der Siedlungsteile. Diese wird unterstützt durch die geplante Randeingrünung im Süden des Geltungsbereiches und die teilweise Rücknahme der Baugrenze im Süden. Dem Ziel des Regionalplanes die Siedlungseinheiten nicht zusammenwachsen zu lassen, 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. Die Ausgleichsfläche begrenzt die geplante Bebauung nach Osten und trägt somit langfristig zur Sicherung des Trenngrüns bei. Gleichzeitig wird der Bereich dadurch mit naturnahen Strukturen aufgewertet.

Durch die Grünflächen entlang der Staatsstraße wird das Straßenbegleitgrün, wie es entlang des Wertstoffhofes und der Erddeponie bereits angelegt ist, fortgesetzt. Dies kann mit der Pflanzung von Einzelbäumen und einigen höheren Sträuchern erfolgen. Die Fläche soll locker bepflanzt werden, damit der Baubetriebshof als städtische Einrichtung von der Straße aus wahrgenommen werden kann.

Ziel der Pflanzenverwendung ist die Anbindung der Fläche an die Rekultivierungsflächen der Sandgrube und der Erddeponie. Das Gesamtgebiet soll in seiner späteren Erscheinung einen raumwirksamen Gesamteindruck vermitteln.

Die Grünflächen innerhalb der Baugrenzen sind so angeordnet, dass steilere Geländepartien extensiv begrünt werden und die Bäume so angeordnet werden, dass eine effektive Pflege möglich ist und der Erholungseffekt in den Pausen durch Schattenwurf und Verdunstung verbessert wird.

E.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes festgesetzt. In diesem Bereich sind Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt und Lagerräume, sowie Materiallagerflächen geplant.

E.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung sieht eine ein- / zweigeschossige Bebauung unter Ausnutzung der Geländeneigung vor. Die Gebäude/Garagenhallen auf der Ostseite sollen eingeschossig, das Gebäude auf der Westseite soll zweigeschossig genutzt werden. Die GRZ ist mit 0,8 festgelegt.

Es wird eine Firsthöhe von 521,00 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage orientieren sich an den baulichen Höhen der Nachbarbebauung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs.

E.4 Bauweise

Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig, da die angrenzenden baulichen Strukturen ebenfalls großteilig sind und das Gebäude gut ins Gelände eingebunden werden kann.

E.5 Baugrenze

Die Baukörper haben einen Mindestabstand von 20m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2051 (gemäß Art. 23 BayStrWG Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten).

Die Ausdehnung der Baugrenze nach Süden wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um die Funktionsfähigkeit des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und dem Baubetriebshof sicherzustellen.

E.6 Flächen für Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze für Beschäftigte und Besucher werden oberirdisch untergebracht. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Betriebsfahrzeuge werden in den vorgesehenen Garagen und Hallen geparkt.

Die Stellplätze an der Nordseite des Geltungsbereiches haben einen Abstand von 10 m vom Fahrbandrand der Staatsstraße und liegen somit innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße. Vom staatlichen Bauamt wurde eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in Aussicht gestellt, so dass eine Errichtung der Stellplätze im Abstand von 10 m vom Fahrbandrand möglich ist.

E.7 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baubetriebshofs erfolgt über die Staatsstraße St 2051 und den Bressuire Ring. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / A1C 25neu / B300 und A8 ist der Baubetriebshof gut erreichbar. Der Lieferverkehr erfolgt über die Südtangente und führt weder Wohngebiete durch noch durch die Innenstadt.

Ruhender Verkehr

Es sind für die Mitarbeiter und Besucher ca. 40 oberirdische Parkplätzen geplant. In den Garagen werden die Dienstfahrzeuge untergebracht. Die Anbindung der Parkflächen erfolgt innerhalb des Grundstückes.

Landwirtschaftlicher Weg

Als Ersatz für den bisherigen landwirtschaftlichen Weg nach Rederzhausen ist ein 5m breiter Weg entlang des Ostrandes des Geltungsbereiches festgesetzt. Dadurch bleibt das Gebiet für die Erholungsnutzung und den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet, dem Wertstoffhof und dem Ortsteil Rederzhausen durchlässig. Die Erschließung der südlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird dadurch erhalten.

E.8 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch die LEW gesichert. Die Wärmeversorgung ist durch Erdgasleitungen möglich.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Stadtwerke Friedberg gewährleistet. Der Wasseranschluss DN 100 und ein Unterflurhydrant sind bereits auf dem Grundstück vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV), das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ungehindert durch die Beläge versickert oder über die Fahrbahnränder abfließen und anschließend breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung gebracht werden kann.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, werden versiegelt. Sie sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und zu überdachen. Schmutzwasser und schädlich

verunreinigtes Niederschlagswasser ist über den städtischen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuführen.

Das Dachflächenwasser wird möglichst vollständig in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für den Bauhofbetrieb verwendet (Bewässerung von Pflanzen, Reinigung von Geräten, etc.). Bei der Nutzung der Zisterne sind die Regelungen der DIN 1988 sowie die Trinkwasserverordnung zu beachten. Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Regenwassernutzung werden im Rahmen der Einzelgenehmigung des Vorhabens geregelt.

E.9 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan 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.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind, die aus dem Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung 4642.1/2012-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

E.10 Grünordnung

Insbesondere zur Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen werden mindestens 20% des Geltungsbereiches als Grünfläche gestaltet.

Der Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen entlang der Staatstraße setzen das bestehende Straßenbegleitgrün fort und realisiert, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünvernetzung. Durch seine Breite von 10 – 15m gewährleistet der Grünstreifen eine wirksame Eingrünung und eine optische Zäsur zur Staatstraße. Die Baumpflanzungen gliedern gleichzeitig die Stellplatzflächen. Die Fläche wird als Magerwiese entwickelt.

Zur Erhaltung des zwischen dem Gelände des Baubetriebshofes und Rederzhausen gelegenen Trenngrüns des Regionalplanes und zur Eingrünung des Geländes wird im Süden des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein private Grünfläche festgesetzt.

Die Fläche zum Anpflanzen wird überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Gehölzliste führt standortgerechte, heimische Gehölze auf, welche sich an der Pflanzung für die Rekultivierung der Sandgrube und des Deponiegeländes anlehnt und somit in Zukunft ein in Art und Größe landschaftlich einheitliches Bild ergeben. In der Fläche werden Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser angelegt.

Die private Grünfläche im Süden wird als Magerwiese entwickelt. Die Flächen im Süden eignen sich auf Grund ihrer starken Neigung nach Süden zur Entwicklung von trockenen Magerstandorten. Sie werden mit kräuterreichem Magerwiesen Saatgut angesät. Das Ziel des ABSP der Entwicklung von Trockenstandorten an steilgeneigten Flächen wird damit umgesetzt.

E.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des ökologischen Ausgleichs wird auf den Umweltbericht verwiesen.

E.12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG gilt:

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

Zuständige ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,

Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E.13 Sonstiges

Die an der neuen Straßeneinmündung entlang der Staatsstraße erforderlichen Sichtdreiecke mit den Seitenlängen 3m/110m sind im Plan dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs und sonstigen Einbauten mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.

Der Einfahrtsbereich wird durch eine Toranlage gesichert, die ca. 10 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße zurückgesetzt ist. Dadurch haben ankommenden Fahrzeugen bei geschlossenem Tor einen Rückstauraum.

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

Um die Durchgängigkeit des Zaunes z. B: für Kleinsäuger zu gewährleisten, muss der der Zaun eine Bodenfreiheit von mind. 5cm aufweisen.

Reflektierende Dachflächen sind nicht zu verwenden, weil durch ihre Rückstrahlung die Atmosphäre unnötig erwärmt wird und es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt. Die Errichtung von Dachflächen Photovoltaikanlagen wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

F Flächenbilanz

Flächen	in m²	in %
Bauflächen	13.629	74
Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes	13.629	
Verkehrsflächen	950	
Fuß- und Radweg	950	
Grünflächen	3.821	21
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher	1.871	
Private Grünflächen	1.950	
Gesamtfläche	18.400	100,00

G Umweltbericht

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen

Der bisherige Baubetriebshof südlich der Münchner Straße und östlich der Stefanstraße soll aus betriebstechnischen und städtebaulichen Gründen ausgelagert werden. Das Planungskonzept sieht zur Verbesserung der Situation den Neubau eines Baubetriebshofes am südöstlichen Stadtrand von Friedberg vor.

G.1.2 Darstellung Fachgesetze, Fachpläne,

Die relevanten Fachgesetze und übergeordneten Planungen sind der Begründung des Bebauungsplanes Kapitel C zu entnehmen.

G.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

G.2.1 Allgemeine Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Friedberger Hügelland.

Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Nach Angaben der 'Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete 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

G.2.2 Bestehende Flächen-, Biotop- und Vegetationsstrukturen

Einen Überblick über die vorhandenen Vegetationsstrukturen gibt das Luftbild (Anlage H.2). Folgende Biotop- und Vegetationsstrukturen sind im Geltungsbereich vorhanden.

Kiesfläche / Materiallager

Die Fläche ist aufgekiest und befahrbar. Es werden Materialien für den Erd- und Tiefbau gelagert (Pflaster, Bordsteine, Sand, Kies, Oberboden, etc.). Bei starken Regenfällen erodiert Material nach Westen oder staut sich das Oberflächenwasser entlang des Erdwalls.

Erdwall um die Kieslagerfläche

Durch Samenanflug entstandene Wildstaudenflur.

Vegetationsbestand:

Gehölz-/ Weidensukzessionsfläche

Die Fläche liegt im Westen des Gebiets und ist ca. 4.500m² groß. Dreiviertel der Fläche ist von von Gehölzen bewachsen. Die häufigsten Arten sind: Acer platanoides 20%, Fraxinus excelsior 5%, Robinia pseudoacacia 5% und Salix ssp. 70% je mit einem Stammumfang von 20-60cm und einer Höhe von 8-12m. Unregelmäßig verteilte Einschnitte und Lichtungen sind im westlichen Bereich mit Brennnesseln und im östlicheren Bereich mit Wildstauden und Gräsern bewachsen.

Ein Teil der Fläche hat sich bereits in zu einem geschlossenen Gehölzbestand entwickelt und wird daher gemäß Waldgesetz als Waldfläche definiert.

Landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche ist nach Süden geneigt und wird intensive als Acker genutzt.

Amphibien

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Vorkommen der Kreuzkröte, des Laubfrosches und des Bergmolches bekannt.

G.2.3 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 ist lehmiger Sand vorhanden, 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).

G.2.4 Gräben / Oberflächenwasser

Entlang der Südgrenze zu den Baumschulquartieren ist ein 30cm tiefer Graben angelegt, um Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern. Vernässungen oder Stauwasser ist auch anhand des Bodenbewuchses nicht zu erkennen. Der Graben kann in ähnlicher Art erhalten bleiben und das anfallende Oberflächenwasser sammeln und versickern.

G.2.5 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand und ist daher gut durchlüftet.

G.2.6 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden.

G.2.7 Mensch

Durch das Plangebiet verläuft als Fl. Nr. 756 Gemarkung Friedberg ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der als Fußwegeverbindung vom Gewerbegebiet nach Rederzhausen führt.

G.2.8 Bewertung der Schutzgüter

Die Schutzgüter werden in folgender Tabelle entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet.

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 geringer-mittlerer Entwicklungszeit	Kategorie II mittlere Bedeutung
	Lagerfläche Ackerfläche	Kategorie I geringe Bedeutung
Boden	Gehölzsukzessionsfläche Acker	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, im Umfeld gewerbliche Nutzung	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. 2/3 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 (vgl. Kapitel G.6) berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung des Bestandes auf der Fläche ist Anlage H.2 zu entnehmen.

G.3 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben reduziert.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere zur weiteren Verringerung des Eingriffs ins Trenngrün (Regionalplan) getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Rücknahme der Baugrenze im Süden und die Verbreiterung der randlichen Eingrünung.

Vermeidungsmaßnahmen

- Weiterverfolgung der Planungsvariante ohne Umfahrt im Süden, daher weniger versiegelte Flächen
- Rücknahme der südlichen Baugrenze zur Minimierung des Eingriffs ins Trenngrün zwischen dem geplanten Baubetriebshof und dem Ortsrand von Rederzhausen

Minimierungsmaßnahmen

- Randeingrünung im Süden zur Einbindung der Fläche ins Landschaftsbild
- Anordnung von zusätzlichen Grünflächen am Südrand des Geltungsbereiches ebenfalls zur Minimierung des Eingriffs ins Trenngrün zur Entwicklung von Magerwiesen im Hangbereich
- Verbreiterung der Grünflächen entlang der Staatsstraße auf 10 m, erhöht die Wirksamkeit der Grünverbindung.
- Aufrechterhaltung der vorhandene Wegebeziehung sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, damit Erhaltung der Durchgängigkeit
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche
- Regenwasserrückhaltung in Zisternen
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden und -rinnen

G.4 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.

Schutzgüter	Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)
Arten- und Biotope	Zerstörung der Gehölz- und Sukzessionsflächen und damit Verlust von Lebensraum für diverse Pflanzen- und Tierarten	mittel
Boden	- Abschieben des Oberbodens, Verdichtung des Untergrunds und Versiegelung im Bereich der Gebäude und der Erschließungsflächen - Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, soweit nicht bereits gestört	mittel
Wasser	- Keine Beeinträchtigung des Grundwassers - Veränderung des Ablaufes des Oberflächenwassers sowie der Versickerung	gering
Klima und Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen	gering
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung auf der Kuppe, wobei eine Vorbelastung bereits vorhanden ist	Gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	- Geringe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion - Einhaltung der Immissionswerte und somit keine schädlichen Umweltauswirkungen	gering

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.

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 Auswirkungen auf die Erholungsnutzung wird durch die Erhaltung des

Fußweges reduziert. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist sichergestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist.

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

G.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Die Ackerfläche wird weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

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

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

G.6 Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen

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 Landespflanze auszugleichen.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Im Geltungsbereich befinden sich auch Waldflächen. Diese werden gemäß Waldgesetz ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche ermittelt sich aus dem Geltungsbereich mit 1,84 ha abzüglich der festgesetzten Randeingrünung von 0,27 ha.

Bestand	Typ / Kategorie	Eingriffs- Fläche [m²]	Ausgleichs- Faktor	Benötigte Ausgleichs- fläche [m²]
Naturschutzfachlicher Ausgleich				
Sukzessionsfläche mit geringer Entwicklungszeit	A I	1.425	0,4	570
Gehölzsukzession mit längerer Entwicklungszeit	A II	3.110	0,6	1.866
Ackerfläche	A I	7.560	0,3	2.268
Kieslagerfläche	A I	3.620	0,3	1.086
Summe		15.715		5.790
Forstlicher Ausgleich				
Waldfläche		1.845	1	1.845
Summe		1.845		1.845
Gesamtsumme		17.560		7.635

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 5.790 m². Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf Fl. Nr. 993 (Tf) und 994 (Tf) Gemarkung Rederzhausen eine Fläche von 6.000 m² als Ausgleichsfläche hergestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen sind davon nur 5.832 m² der Fläche als Ausgleich anrechenbar. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan entstandene Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen sind im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen,“ als Ökokontofläche festgesetzt.

Ursprünglich wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Fläche führt ein Graben, der teilweise von Feuchtstrukturen begleitet ist. Inzwischen wurde im südlichen Teil der Fläche ein Regenrückhaltebecken erstellt.

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 (vgl. Anlage H3).

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 vorgesehen. Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist für die Jahre 2013 und 2014 vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche wird dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff durch Festsetzung zu geordnet. Auf die Festsetzung der Ausgleichsfläche in einem getrennten Geltungsbereich wird verzichtet, da die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen bereits im Bebauungsplan Nr. 9 festgelegt sind.

Ausgleich nach Waldgesetz

Aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession der Gehölzflächen werden gemäß Waldgesetz Teile der Eingriffsfläche als Waldfläche definiert. 1.845 m² Waldfläche werden durch den geplanten Eingriff gerodet.

Ein Ausgleich für die durch die Maßnahme zu entfernenden Waldflächen erfolgt auf Fl. Nr. 3210 Gemarkung Friedberg. Hier wurde durch die Stadt Friedberg eine Aufforstung durchgeführt. Diese setzt sich zusammen aus einer Kernzone und einem 15 m breiten Waldmantel entlang der Außengrenzen der Aufforstungsflächen. Baumarten der Kernzone sind Eiche und Hainbuche. Im Bereich des Waldmantels werden Speierling, Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche gepflanzt.

2.000 m² dieser bereits durchgeführten Aufforstungsmaßnahme dienen dem Ersatz, der durch vorliegenden Bebauungsplan rodeten Waldflächen(vgl. Anlage H4).

G.7 Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklungen

Auswertung der bisherigen Planungsvariante

Bereits 2003 wurde eine Fläche von ca. 1ha in Form eines Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung in einem ersten Verfahrensschritt auf geplant. Damals stand das östliche Grundstück Fl.-Nr.757 noch nicht zur Verfügung. Es musste auf weniger Fläche ein ähnliches Raumprogramm untergebracht werden, was zu einer sehr dichten Bebauung führte. Um den Betrieb des Baubetriebshofes effektiver zu gestalten und optimale Arbeitsabläufe herzustellen, reichte die Fläche jedoch nicht aus.

Die Planungen wurden nach Erwerb des angrenzenden Flurstücks fortgesetzt.

Die Planungsvariante mit einer Umfahrt im wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt. Der Anteil der versiegelten Flächen reduzierte sich daher erheblich.

Um insbesondere das Freihalten der im Regionalplan dargestellten Trenngrünfläche soweit als möglich sicherzustellen wurde die Planung weiter modifiziert. Die südliche Baugrenze wurde teilweise nach Norden verschoben, wodurch sich das Baufenster verkleinerte.

Gleichzeitig wurden zu diesem Zweck zusätzliche Grünflächen im Süden festgesetzt.

Auch die Grünflächen im Norden wurden auf 10 m verbreitert, um eine noch wirksamere Eingrünung zu erzielen und an das vorhandene Straßenbegleitgrün adäquat anzuknüpfen.

G.8 Methodik und Hinweis auf Kenntnislücken

G.8.1 Methodik

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden (Ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet. Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von gering bis zu hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Für die Bewertung der Eingriffsschwere und den daraus folgenden Ausgleichsbedarf ist der hohe Versiegelungsgrad der geplanten Nutzung (Typ A) und der jeweilige Zustand der Fläche maßgebend. Berücksichtigung finden die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Herabsetzung des Ausgleichsfaktors.

G.8.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die tatsächliche Nutzung des landwirtschaftlichen Weges als Fußweg für Naherholung und Fußgänger können nur anhand der im Juni 2008 aufgenommenen Laufspuren beurteilt werden. Danach wird der Weg regelmäßig benützt.

Die Gehölzfläche wurde im März und im Juni 2008 begangen. Dabei konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind ebenfalls keine geschützten Arten auf der Fläche bekannt. Da keine älteren Bäume mit größerem Stammumfang im Bestand sind und bei der Begehung keine Asthöhlen zu erkennen waren, kann das Vorkommen von Fledermäusen auf der Fläche ausgeschlossen werden.

G.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zuge der Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen werden für die, auf dem Gelände der Deponie vorkommende Kreuzkrötenpopulation Laichgewässer geschaffen. Im Rahmen des Monitorings soll einmal jährlich, zur Laichzeit überprüft werden, ob die geschaffenen Seigen als Laichgewässer angenommen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen.

G.10 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 zur Errichtung eines Baubetriebshofes 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 geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Unter anderem aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen insbesondere des Landschaftsbildes durch die umliegenden Gewerbeflächen und der mit ca. 1,84 ha relativ geringen Fläche des Umgriffs wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering bis mittel eingestuft.

Um insbesondere die Funktion des im Regionalplan dargestellten Trenngrüns in diesem Bereich zu erhalten wurde die südliche Baugrenze nach Norden verschoben und zusätzliche Grünflächen zur Einbindung der Flächen ins Landschaftsbild festgesetzt.

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen am Ostrand von Rederzhausen kompensiert. Durch die Lage der Ausgleichsflächen im selben Landschaftsraum wie der Eingriff wird das Trenngrün zusätzlich gestärkt.

H Anlagen

H.1 Luftbild Bestand



LUFTBILD

M 1:5.000
Plan Nr.

H.2 Bestandsflächenkartierung / Bewertung



H.3 Ökologische Ausgleichsfläche

H.4 Ersatzaufforstungsfläche

H.5 Literaturverzeichnis

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: Potentiell Natürliche Vegetation Bayern, Legendeneinheiten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2012): AUSZUG AUS DEM BAYERNVIERWER-DENKMAL <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