

STADT FRIEDBERG



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

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92/I

**für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der
Afrastraße in Friedberg**

mit Eingriffsregelung

Datum: 15.10.2013

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	4
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	4
1.2	Übergeordnete Vorgaben	4
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....	6
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	7
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
3.1.1	Räumliche Lage	7
3.1.2	Naturraum	7
3.1.3	Potentiell natürliche Vegetation	7
3.2	Bestandsbewertung	7
3.2.1	Geologie, Böden, Wasser	7
3.2.2	Klima und Luft	8
3.2.3	Arten und Biotope	8
3.2.4	Landschaftsbild	8
3.2.5	Schutzgut Mensch	8
3.2.6	Kultur- und Sachgüter	9
4	EINGRIFFSBEWERTUNG	9
5	KONFLIKTMINDERUNG	10
5.1	Schutzgut Boden	10
5.2	Schutzgut Wasser	10
5.3	Schutzgut Klima/Luft	10
5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
5.5	Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild	10
5.6	Schutzgut Mensch	11
6	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
6.1.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	11
6.1.2	Prognose bei Durchführung der Planung	11
7	ERFASSEN DES EINGRIFFS.....	12
8	AUSGLEICHSFLÄCHEN	13

9	BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	13
10	PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN.....	13
11	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	14
12	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	14
13	ZUSAMMENFASSUNG	15
14	LITERATUR.....	16

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Veranlassung der Stadt Friedberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/I besteht darin, Wohnbauflächen westlich der Afrastraße zu entwickeln. Neben der Deckung des Bauflächenbedarfs kommt die Stadt Friedberg dem Wunsch der Regierung von Schwaben und des Landkreises Aichach-Friedberg entgegen, dringend einen geeigneten Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft für ca. 70 Asylbewerber zur Verfügung zu stellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt nur einen Ausschnitt der künftig vorgesehenen Wohnbebauung im Gebiet dar. Die von der Stadt Friedberg mittelfristig vorgesehene Wohnnutzung erstreckt sich dabei bis zur Bahnlinie im Norden und etwa 200 m von der Afrastraße in Richtung Westen. Es umfasst im Gesamten etwa 2,7 ha.

Für das Gebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der Bauflächen können ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Diese sind für Zwecke des Geschosswohnungsbaus ausgerichtet. Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist auf 8,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 495 m ü NN. Dies entspricht einer Höhe von 10,5 m bezogen auf einen Erdgeschoss-Rohfußboden von 484,50 m ü NN.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führen eine räumliche Trennung zu der im Süden stattfindenden gewerblichen Nutzung herbei.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Nutzungsverteilung

Nutzung		
Wohnbaufläche	4.327 m ²	78 %
Öffentliche Verkehrsfläche	364 m ²	6,5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	857 m ²	15,5%
GESAMTFLÄCHE	5.548 m ²	100 %
Ausgleichsfläche (1736/2 der Gmkg. Rohrbach)	1.401 m ²	

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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Teilraumgutachten Augsburg

Das Teilraumgutachten zur Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg bildet im Gebiet zwischen Friedberg und Friedberg West Trenngrün sowie die Aufwertung der Ortsränder ab.

Der Bereich zwischen Friedberg und Friedberg-West ist dabei Teil eines landschaftsökologischen Funktionsraumes mit Bedeutung für den Grundwasserschutz und teils für den Naturschutz, für den Klimaschutz sowie einer extensiven Erholung.

Für eine wohnbauliche Nutzung des Gebietes wird das ökologische Risiko als gering eingestuft. Nach Westen im Anschluss an vorhandene Bauflächen zeigt das Teilraumgutachten weiteres bauliches Entwicklungspotential auf.

Regionalplan der Region Augsburg

Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

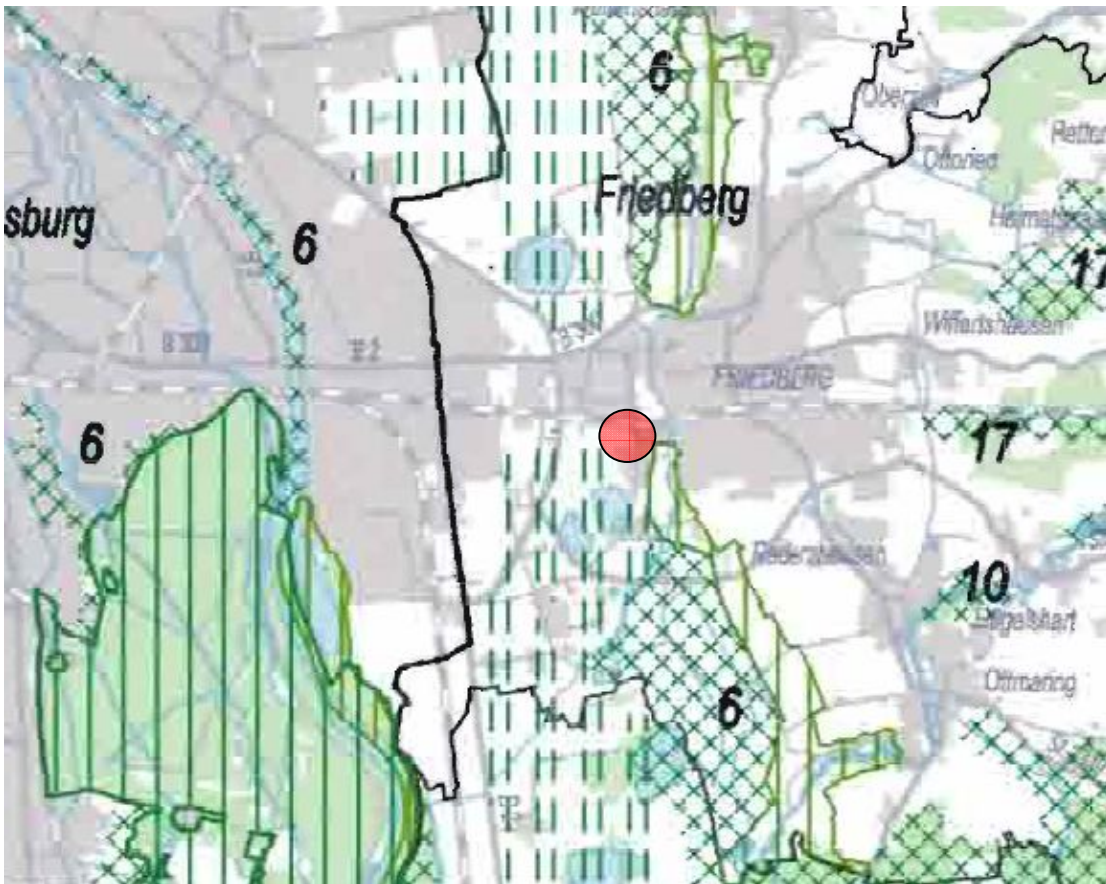
Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

Regionale Grünzüge

Die regionalen Grünzüge auf den Hochterrassen südlich und nördlich von Augsburg und im Bereich der Friedberger Au sollen erhalten und entwickelt werden.

Wesentliche Funktionen des **Regionalen Grünzuges** sind:

- Sauerstoffproduktion, Temperatúrausgleich, Abbau lufthygienischer Belastungen und Wirkung als Frischluftschneise,
- (Grün-)Gliederung des Verdichtungsraumes Augsburg,
- Erhalt der Identität der Siedlungen und der Ablesbarkeit der Landschaftsstrukturen,
- Erholungsvorsorge durch Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, möglichst landschaftlich geprägter Bereiche für die Kurzzeiterholung



Ausschnitt aus dem Regionalplan (Karte 3 Natur und Landschaft)

Flächennutzungsplan Stadt Friedberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sieht derzeit für das Gebiet reduzierte Gewerbeflächen vor. Parallel zum Bebauungsplan widmet die Stadt Friedberg diese in im Rahmen der 30. Änderung in Wohnbauflächen um.

Landschaftsplanung Stadt Friedberg

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für das Gebiet seit 1989 die Nutzung als emissionsreduzierte Gewerbefläche vor. An deren westlichen Randbereich sollen Grünflächen einen wirksamen Siedlungsrand und den Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ermöglichen. Weitergehende Aussagen trifft der Landschaftsplan nicht.

2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des Regionalplanes, des Teilraumgutachtens und des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1.1 Räumliche Lage

Das Gebiet an der Afrastraße befindet sich südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt im südwestlichen Bereich der Kernstadt, zwischen dem Chippenham-Ring im Westen und der Lechleite im Osten.

3.1.2 Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands wird das Planungsgebiet der Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebene (047) zugeordnet. Diese umfasst die postglazialen Talböden von Lech und Wertach sowie die eiszeitlich abgelagerten Hoch- und Niederterrassenschotter. Die naturräumliche Untereinheit ist das Lechtal (047A).

3.1.3 Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation gibt die "Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, M 1 : 500.000 mit Erläuterungen" für den Bereich des Planungsgebietes den Eschen - Ulmen - Auwald an.

Folgende Baum- und Straucharten sind für diese natürliche Waldgesellschaft und ihre Pionier- und Ersatzgesellschaften typisch:

Bäume:

Fraxinus excelsior (Esche), *Ulmus minor* (Feld-Ulme), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Populus canescens* (Grau-Pappel), *Populus alba* (Silber-Pappel), *Populus nigra* (Schwarz-Pappel), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix triandra* (Mandel-Weide), *Malus sylvestris* (Holz-Apfel), *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Picea abies* (Rot-Fichte).

Sträucher:

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gew. Schneeball), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus oxyacantha* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Humulus lupulus* (Hopfen)

3.2 Bestandsbewertung

3.2.1 Geologie, Böden, Wasser

Beschreibung

Nach der standortkundlichen Bodenkarte L 7730 Augsburg ist im Planungsgebiet von humusreichen Pararendzinen aus carbonatreichen Schottern bzw. von Pararendzina aus Flussmergeln auszugehen. Diese mittelgründigen Schotterböden weisen einen frischen

ökologischen Feuchtegrad auf. Die mittlere bis hohe Durchlässigkeit der Böden bedingt ein geringes Filtervermögen. Der Flurabstand zur mittleren Grundwasseroberfläche beträgt etwa ein bis zwei Meter (Schuler/Gödecke). Die vorhandenen Pararendzinen (durch die Lechregulierung und weitere Entwässerungsmaßnahmen melioriert) sind heute gute Ackerböden (nach Agrarleitkarte).

Der gesamte Grundwasserkörper in der Lechebene dient der Trinkwasserversorgung vieler Städte und Gemeinden.

Bewertung

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte sind die Böden hoch bis sehr hoch durchlässig und weisen ein geringes Filtervermögen auf. Auftretendes Niederschlagswasser versickert demnach sehr schnell, eine Reinigung des Wassers findet kaum statt. Die Gefahr von Stoffeinträgen und –verlagerungen in den Boden bzw. in das relativ hoch anstehende Grundwasser ist daher grundsätzlich gegeben.

3.2.2 Klima und Luft

Beschreibung

Die unbebauten landwirtschaftlichen Areale sind grundsätzlich Flächen für die Kaltluftproduktion. Die Flächen wirken klimatisch ausgleichend. Nördlich des Gebietes besteht der quer zum Tal verlaufende Bahndamm.

Bewertung

Die unbebauten Flächen wirken temperatenausgleichend gegenüber der bebauten Umgebung. Der Bahndamm schränkt den Abfluss der Kaltluft ein, bzw. unterbindet diesen.

3.2.3 Arten und Biotope

Beschreibung

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend folgen Siedlungs- und Verkehrsflächen. Nach Westen öffnen sich die Freiräume des regionalen Grünzuges zwischen Friedberg und Friedberg West. Auch diese Flächen unterliegen - bis auf einige Wiesen und der zwischen Afrasee und Bahnlinie liegenden extensiv als Grünland bewirtschafteten Flutmulde - einer ackerbaulichen Nutzung.

Bewertung

Für das Gebiet entlang der Austraße liegen aufgrund der Lage und die Nutzung der Flächen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz vor. Durch die straßen- und siedlungsnahen Lage ist hier von keinen bodenbrütenden Arten auszugehen.

3.2.4 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlungsflächen an der Austraße, der nach Westen offenen landwirtschaftlichen Flur und dem im Norden quer zum Tal verlaufenden Bahndamm geprägt.

Bewertung

Die Flächen sind zwar Teil der offenen Tallandschaft zwischen Friedberg und Friedberg West, bilden aber nur eine Ausbuchtung und sind von Bauflächen bzw. und dem Bahndamm umgeben. Besondere Funktionen für das Landschaftsbild liegen hier nicht vor.

3.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Bewertung

Die für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen weisen keine naturnahen, für die Naherholung relevanten Strukturen auf. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben unbeeinträchtigt.

3.2.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter - insbesondere Bodendenkmäler - sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

4 EINGRIFFSBEWERTUNG

Nur Bereiche, auf denen ein Eingriff erfolgt, sind für die Ausgleichsbilanzierung maßgeblich. Nicht berücksichtigt sind deshalb bestehende Straßen sowie die im Süden vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
BODEN	<u>mittel</u> anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört
WASSER	<u>mittel</u> Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
KLIMA / LUFT	<u>gering</u> von untergeordneter kleinklimatischer Bedeutung
ARTEN UND BIOTOPE	<u>gering</u> stark anthropogen geprägt, Ackernutzung
ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD	<u>gering</u> strukturarm, anthropogen stark überprägt, keine wesentlich das Landschaftsbild prägende Elemente
GESAMTBERTUNG	<u><i>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</i></u> gering, Kategorie I

Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereichs weisen eine insgesamt **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

5 KONFLIKTMINDERUNG

5.1 Schutzgut Boden

Die Überbauung von Boden beschränkt sich auf die Erschließung und die Errichtung der Gebäude sowie sonstiger baulicher Anlagen. Insgesamt erfolgt durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eine Begrenzung der überbaubaren Flächen. Gleichzeitig halten öffentliche Grünflächen im Randbereich sowie unbebaute Anteile auf den Privatgrundstücken die bisherigen Bodenfunktionen in Teilen aufrecht. Der Bodenverbrauch bleibt insgesamt deutlich eingeschränkt, insbesondere da für den Bebauungsplan Nr. 92/I keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich wird. Diese ist direkt durch die Afrastraße gegeben.

Neben produktiven Ackerstandorten gehen durch die Flächeninanspruchnahme die natürlichen Bodenfunktionen und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser teilweise verloren.

5.2 Schutzgut Wasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken versickert oder auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen zurückgehalten werden. Die Voraussetzungen sind nach den Angaben der Standortkundlichen Bodenkarte mit hohen Durchlässigkeitsbeiwerten gegeben. Auch die Nutzung von Regenwasser kann die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduzieren.

Befestigte Flächen und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

5.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung hat westlich der Afrastraße nur geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Klein- und Mesoklima. Vorgeschriebene Bepflanzungen und die öffentlichen Grünflächen sowie die vorgegebene Baustruktur wirken ausgleichend.

5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Vorhaben werden ausschließlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen geschützter Arten oder Arten gemäß der FFH-Richtlinie und des BNatSchG sind nicht zu erwarten. Wertgebende Lebensräume liegen nicht vor. Durch die Siedlungsnähe ist nicht von bodenbrütenden Arten mit hoher Fluchtdistanz wie Feldlerche auszugehen. Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen werden neue Lebensraumstrukturen im Siedlungsumfeld geschaffen.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Vorhaben wird im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten realisiert. Die unmittelbare Anbindung an die südlich vorhandenen Bauflächen sowie die Wohnbauflächen im Osten der Afrastraße führen zu einer kompakten Siedlungseinheit und letztlich zur Schließung einer Lücke. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Die öffentlichen Grünflächen strukturieren und gliedern die unterschiedlichen Nutzungen. Eine Eingrünung im Westen und Norden der Flächen wird nicht vorgesehen, da diese Gebiete mittel- langfristig für eine Wohnnutzung entwickelt werden sollen. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt dies auf.

5.6 Schutzgut Mensch

Die Bauflächen schaffen die Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten. Südlich des Geltungsbereiches findet derzeit gewerbliche Nutzung statt, die überwiegend durch Büros und Lagerflächen gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt hier Abstandsflächen in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und führt damit eine räumliche Trennung herbei. Lärmkonflikte treten nach dem von der Stadt Friedberg veranlassten Schallgutachten nicht auf.

Zur Minderung des Straßen- und Schienenlärms sind Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet sicherzustellen. Diese beruhen auf der Anordnung von Gebäuderiegel entlang der Verkehrswege. Gleichzeitig sind sämtliche schutzbedürftige Räume an den lärmabgewandten Fassadenseiten zu errichten.

6 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden.

6.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan kann erwartet werden, dass die jetzigen siedlungsnahen Ackerflächen sukzessive mit Wohngebäuden bebaut und die Flächen versiegelt werden. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Errichtung der Gebäude und deren Erschließung wird der anstehende Boden in Teilen überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf den betroffenen Flächen verloren. Anfallender Niederschlag kann nicht mehr gänzlich versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt die Versiegelung aber deutlich begrenzt. Die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser zu nutzen oder die Versickerung von Niederschlagswasser können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt deutlich reduzieren.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Versiegelung von Flächen und der Errichtung von Hochbauten ändert sich das Mikroklima auf den betroffenen Flächen. Die bisher ausgleichend wirkende unbebaute Fläche wird reduziert. Die bebauten und versiegelten Bereiche erwärmen sich stärker als die benachbarte Umgebung. Gleichzeitig gehen mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auch die Anlage von öffentlichen Freiflächen mit Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken einher. Diese wirken Änderungen des Klein- und Mesoklimas entgegen.

Schutzgut Arten und Biotope

Für das geplante Vorhaben finden siedlungsnah, intensiv genutzte Ackerflächen Verwendung. Auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen werden in Teilbereichen Zier- und Nutzgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung und Qualität, aber auch naturnahe Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich entstehen. Durch die lockere Bebauung, dem Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Anpflanzungsflächen ist eine stark einschränkende Wirkung nicht vorherzusehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit den Wohnbauflächen weitet sich die Bebauung in Richtung Westen aus. Die bisherige Siedlungsgrenze, wie sie der Bestand westlich der Afrastraße vorgibt, wird dabei aber nicht überschritten. Vielmehr setzt der Bebauungsplan Nr. 92/I die Bebauung nach Norden fort und schließt in Teilen die Lücke bis zur Bahnlinie. Das Areal fügt sich in den bestehenden Siedlungskörper an der Afrastraße ein, eine Zersiedelung findet nicht statt.

Für das Landschaftsbild wirksame Strukturen werden nicht beeinträchtigt. Es entstehen infolge der grünordnerischen Festsetzungen zusätzliche Gehölzflächen und Baumpflanzungen. Das städtebauliche Konzept der Stadt Friedberg sieht unter Einbeziehung weiteren Bauflächen - wie sie in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgezeigt werden - eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung der Bauflächen vor. Die im jetzigen Bebauungsplan definierten Grünstrukturen bilden einen Teilbereich davon ab.

Schutzgut Mensch

Mit der Entwicklung der Bauflächen und der künftigen Nutzung wird sich der Zufahrtsverkehr auf der Afrastraße nur geringfügig erhöhen. Aktive und passive Maßnahmen zur Lärmreduzierung aus dem Straßen- und Schienenverkehr stellen innerhalb der künftigen Wohnbaufläche gesunde Wohnverhältnisse sicher. Für Details ist auf die Schalltechnische Untersuchung zu verweisen.

7 ERFASSEN DES EINGRIFFS

Die Versiegelungen durch Wohngebäude und die Erschließung bedingen aufgrund der Flächeninanspruchnahme erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) ordnet Gebiete mit einem Nutzungsgrad von mehr als 0,35 dem Eingriffstyp mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu.



unmaßstäbliche Darstellung der Eingriffsfläche

	EINGRIFFSSCHWERE	AUSGLEICHSBEDARF
BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	Typ A hoher Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	
bestehende Verkehrsflächen (245 m²), geplante Flächen zum Anpflanzen (878 m²)	kein Eingriff	-
Landwirtschaftliche Flächen im Meringer Feld Ackerflächen 4.447 m²	A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor: 0,4	1.779 m²
SUMME		1.779 m²

Für den Bebauungsplan errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt **1.779 m²**.

8 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für den erforderlichen Ausgleich stellt die Stadt Friedberg das Flurstück 1736/2 der Gmkg. Rohrbach aus dem Ökokonto zur Verfügung. Ziel auf der Fläche ist die Entwicklung einer Feucht- bzw. Nasswiese mit Gehölzsukzession entlang des Waldrandes. Mit den Maßnahmen wird eine Neuanlage von Kleinstrukturen und eine Wiederaufnahme einer extensiven Grünlandnutzung bezweckt. Das Flurstück mit einer Fläche von 1.577 m² wird seit 9 Jahren verzinnt, so dass letztlich 1.401 m² abgebucht werden. Die Fläche umfasst den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes.

9 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von insgesamt 1.401 m² auf dem oben genannten Flurstück ist von einer Kompensation der Eingriffe auszugehen.

10 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur westlich der Afrastraße in Friedberg. Der überplante Bereich beschränkt sich zunächst auf Flächen im Eigentum der Stadt Friedberg. Anlass des Bebauungsplanes ist es auch, in Friedberg Sammelunterkünfte für Asylbewerber errichten zu können. Planungsrechtlich sind Wohnheime jeglicher Art in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Gebietskategorie eines Sondergebietes kommt für die Stadt Friedberg nicht in Frage. Das Gebiet ist Teil eines Gesamtkonzeptes für die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der Afrastraße und soll nach Ablauf der Pachtzeiträume mit dem Landkreis Aichach-Friedberg entsprechend der vorgesehenen Konzept für Wohnnutzung baulich entwickelt werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die definierten Bauweisen orientieren sich am Bedarf in Friedberg sowie der Umgebung. Ziel ist es, im Bereich der Kernstadt den verwendeten Grund und Boden effektiv für eine Wohnfunktion mit attraktivem Umfeld auszunutzen. Die Höhe der Gebäude mit Geschosswohnungsbau und die zulässigen Grundflächen greifen diese Grundsätze auf. Das Gebiet ist Teil eines städtebaulichen Konzeptes. Dieses sieht entlang der Afrastraße und entlang der Bahnlinie im Norden größere Gebäuderiegel vor. Nach Süden und Westen folgt eine aufgelockerte Bebauung mit abschließenden Grünflächen. Der jetzige Bebauungsplan umfasst dabei zunächst nur das Gebiet direkt an der Afrastraße mit der dort vorgesehenen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung greift das Konzept auf.

Die bisher verfolgte Anordnung der Gebäuderiegel in West-Ost-Richtung wird zugunsten einer Riegelbebauung entlang der Afrastraße aufgegeben. Dies dient dem Lärmschutz des gesamten Gebietes und soll zur Verminderung des Lärms aus dem Straßenverkehr beitragen. Die Baugrenzen werden entsprechend der erforderlichen Gebäudeanordnung auf geweitet und die bisherige enge Definition der Baufelder für einzelne Gebäude damit aufgegeben. Diese Variante folgt den Erfordernissen des Immissionsschutzes.

11 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region Augsburg (9) (AUGSGURG, 2007)
- Teilraumgutachten der Landesplanung in Bayern – Augsburg, Konzepte und Strategien zur Entwicklung eines Teilraumes (MÜNCHEN 1997)
- Standortkundliche Bodenkarte L 7730 Augsburg
- Hydrogeologische Untersuchungen und mathematisches Grundwasserströmungsmodell „Friedberger Au“ (AUGSBURG 2002)
- 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg (FRIEDBERG, 2004)

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

12 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring nicht zu erkennen. Gegebenenfalls notwendige Überwachungen - ggf. zu Lärmschutzmaßnahmen - werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese von der Stadt Friedberg durchzuführen.

13 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorgesehenen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 92/I südlich der Bahnlinie und westlich der Afrastraße in Friedberg setzen die vorhandene Bebauung nach Norden fort und ergänzen die östlich der Afrastraße bestehenden Siedlungskörper.

Die dafür verwendeten Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte sind vom Vorhaben grundwassernahe Pararendzinen aus Flussmergel betroffen. Der Bebauungsplan definiert mit der zulässigen überbaubaren Grundfläche von 0,4 die für ein allgemeines Wohngebiet mögliche Obergrenze der baulichen Nutzung. Die Bauflächen sollen damit bestmöglich ausgenutzt werden können. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Pflanzungen innerhalb der Bauflächen.

Insgesamt sind, trotz der Überbauung von grundwassernahen Böden, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Mensch) sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die weitere Entwicklung von Bauflächen westlich der Afrastraße in Friedberg zu erwarten. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung von Hochbauten einhergehen, wird mit Gehölzpflanzungen im Baugebiet selbst und mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entgegengewirkt. Da langfristig die Bebauung nach Norden und Westen fortgesetzt werden soll, erfolgen nach Westen und Norden keine weitere Eingrünungsmaßnahmen.

Entlang der Verkehrswege - Schiene im Norden, Straße im Osten - sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit deren Umsetzung sind im künftigen Gebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden führen eine räumliche Trennung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung herbei und stellen gleichzeitig Grünstrukturen im Gebiet dar.

Unvermeidbare Eingriffe werden auf den Ökokontoflächen der Stadt Friedberg kompensiert. Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.

14 LITERATUR

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYSTMLU 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYSTMLU (1992 bzw. 2007): Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, München

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

BAYSTMLU 1997: Teilraumgutachten „Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg“. München.

BK 1988-2001: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Fortführung der Biotopkartierung Bayern Flachland, Maßstab 1 : 5.000, München

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

SCHULER/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

SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen