

# Stadt Friedberg

**Umweltbericht**  
nach §§ 2, 2a, BauGB

zum

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I Stätzling-Ost**  
für das Gebiet  
Am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling  
in der Verlängerung der Beilinger Straße

15.10.2013



Verfasser:

Dipl. Ing. Angelika Lai  
LandschaftsArchitektin  
Am Schneidacker 34  
86316 Friedberg  
Tel. 0821/ 279 750

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplans
  - 1.2 Übergeordnete Ziele und Fachpläne
    - 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)
    - 1.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern, Landkreis AIC-FDB
    - 1.2.3 Flächennutzungsplan und bisheriger Verfahrensverlauf
  - 1.3 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
  
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 2.1 Schutzgut Boden und Topografie, Bodendenkmäler
  - 2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
  - 2.3 Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt (Biodiversität)
  - 2.4 Schutzgut Klima / Luft / Lärm
  - 2.5 Schutzgut Landschaft und Ortsbild / Erholungswert
  
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  
4. Geplante Ausgleichsmaßnahmen
  
5. Planungsalternativen
  
6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)
  
7. Verwendete Unterlagen und Darlegung von Kenntnislücken
  
8. Zusammenfassung

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplans**

Im Stadtteil Stätzing soll das Baugebiet am östlichen Ortrand als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO aufgeplant werden. Das geplante Wohngebiet bringt ein moderates Wachstum des Stadtteils Stätzing und sichert den Bestand der guten Infrastruktur auf dem Sektor Kinderbetreuung und Schulwesen.

Auf ca. 30.400 qm soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Im Sinne der Eingriffsbilanzierung sind davon 24.664 qm überbaut bzw. versiegelte Flächen und lediglich 5.736 qm ohne Eingriff (siehe B-Plan Textteil Begründung Kapitel 6.2.2).

Zusätzlich werden 8.921 qm errechnete Ausgleichsflächen auf der Flur-Nr. 149 (Teilfläche) Gemarkung Haberskirch ausgewiesen.

### **1.2 Übergeordnete Ziele und Fachpläne**

#### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Der Freistaat hat im Landesentwicklungsprogramm 2006 Grundsätze und Ziele für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die nachhaltige Siedlungsentwicklung entwickelt.

Für den Naturhaushalt wird der Grundsatz formuliert, die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln und die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und im dynamischen Zusammenwirken dauerhaft zu sichern.

Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung.

#### **1.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern, Landkreis AIC-FDB**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Daher macht das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern hier keine konkreten Aussagen für den Erhalt und Förderung bestimmter Arten.

#### **1.2.3 Flächennutzungsplan und Verfahrensverlauf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg von 2006 als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach einem Vorläuferkonzept im Jahr 2004 wurde am 10.04.2008 der Geltungsbereich im Stadtrat beschlossen und am 29.10.2008 das Entwurfskonzept

im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anschließend durch Planaushang und Informationsveranstaltungen.

Es folgten Erörterungen mit Grundstückseigentümern, sowie Bodenuntersuchungen und Kanalnetzberechnungen. Am 12.07.2012 wurde der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) über die Berechnungen zum Fassungsvermögen eines Retentionsbeckens für Oberflächenwasser vom Ingenieurbüro Hyna informiert.

Aufbauend auf diesen Grundlagen wurde am 16.10.2012 das überarbeitete Planungskonzept dem PUA vorgestellt und beschlossen, auf dieser Basis den Vorentwurf auszuarbeiten.

### **1.3 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung**

Im Umweltbericht sind laut BauGB § 2 a (1) zu beschreiben:

- die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- die Maßnahmen, mit denen die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

Entsprechend diesen Vorgaben beschreibt die nachfolgende Umweltprüfung den Bestand der umweltrelevanten Schutzgüter und bewertet die möglichen Umweltauswirkungen der Planung sowohl auf das Bebauungsgebiet selber, als auch auf den Stadtteil Stätzing und die umgebende Landschaft.

Die Umweltauswirkungen werden in drei Erheblichkeitsstufen eingeteilt:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Obwohl im Bebauungsplan grünordnerische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geplant sind, verbleiben nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach BNatSchG bewertet (siehe Textteil Begründung zum B-Plan).

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Boden und Topografie, Bodendenkmäler** (Quelle: Baugrundgutachten Dr. Schellenberg)

#### Bestandsbeschreibung

Das Gelände zeigt eine bewegte Topografie mit einem Südhang, einer Senke und einem Nordhang. Geologisch gehört das Planungsgebiet zum tertiären Hügelland mit tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse, die aus

sandig-kiesigen Schichten bestehen. Örtlich sind auch bindige Molasseschichten aus schluffigen und z.T. feinsandigen Tonen vorhanden, die fast wasserundurchlässig sind. Darüber lagern geringmächtige Decklehme, stellenweise z.B. in der Senke befindet sich bindiges Auffüllmaterial.

Derzeit wird der Boden landwirtschaftlich für Ackerbau und Grünland genutzt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Durch die Baumaßnahmen wird die natürliche Bodenschichtung z. B. durch Abschieben von Oberboden und Ausheben von Baugruben gestört. Bodenversiegelung (öffentliche und private Erschließung, Gebäude) führt zu einer unwiederbringlichen Zerstörung des Schutzgutes Boden.

Lediglich im Bereich der neuen Gärten kann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eine ungestörte Entwicklung einsetzen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der wertvolle Oberboden wird vor Baubeginn abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung in Mieten fachgerecht gelagert und mit Gründungspflanzen z.B. Phacelia angesät.

#### Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind trotz Minimierungsmaßnahmen als „mittel“ einzustufen.

## **2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser** (Quelle: Baugrundgutachten Dr. Schellenberg)

#### Bestand

Bei den durchgeführten Bohrungen im Planungsgebiet, die bis zu einer Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante reichten, wurde kein Grundwasser geortet. Jedoch kann auf temporäre Staunässe durch Schichtenwasser aus den Hangbereichen geschlossen werden.

Die oberflächennah anstehenden Decklehme sowie die bindigen Molassetonen sind nahezu wasserundurchlässig, so dass Niederschlagswasser kaum versickern kann.

#### Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Der Boden ist für Versickerung ungeeignet, daher empfehlen Fachleute z.B. in der Senke ein offenes Sickerbecken aus durchlässigem Kies anzulegen mit einer hydraulischen Verbindung zu den anstehenden durchlässigeren Kies-schichten. Zusätzlich wäre ein Notüberlauf und Ableitung aus dem Sickerb-

ecken erforderlich, so dass eine Speicherung und zeitliche Pufferung des anfallenden Oberflächenwassers möglich wäre.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachdem Oberflächenwasser nur in geringem Umfang versickern kann, sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Einbau einer Retentionsfläche
- Empfehlung zum Einbau von Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Verwendung als Gießwasser im Garten.

#### Bewertung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwassers

Bei Realisierung der oben angeführten Maßnahmen ist die Eingriffsschwere auf das Schutzgut Wasser als „mittel“ einzustufen.

### **2.3 Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt (Biodiversität)**

#### Beschreibung der Ausgangslage:

Das Planungsgebiet gehört nicht zum europaweit ausgewiesenen FFH- (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiet und besitzt keine gesetzlich geschützten Biotope.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Norden in 40 m Abstand ein Schlehengebüsch. Die im Westen angrenzenden Gärten sind teilweise mit heimischen Gehölzen bepflanzt und z. T. mit eingebürgerten Ziergehölzen.

Naturgemäß sind die Lebensräume der Tierwelt nicht an die engen Grenzen eines Plangebietes gebunden, so dass das Artenvorkommen weiträumiger betrachtet wird.

Auf den Feldern sind Tiere der Agrarlandschaft heimisch wie Feldlerche, Schwalben und Kleinsäuger. In den benachbarten Gärten finden sich häufig vorkommende Vogelarten (wie z. B. Meisen, Dompfaff u.a.), Insekten und Amphibien. Wegen des geringen Lebensraumangebotes wurden keine floristischen und faunistischen Erhebungen durchgeführt.

#### Auswirkungen der Planung

Die ackerbaulich genutzten Flächen werden jährlich umgebrochen und neu eingesät, dadurch hat die geplante Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt.

#### Minimierungsmaßnahmen/ Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Die geplante Retentionsfläche hat zwar vornehmlich die technische Aufgabe Oberflächenwasser aus den benachbarten Landwirtschaftsflächen aufzunehmen und sukzessive abzuleiten, soll aber naturnah gestaltet werden. Im Bebauungsplan erhält daher die Retentionsfläche die Festsetzung „Flächen für

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Neben einer lockeren Randbepflanzung aus Feldhecken soll das Gelände modelliert und durch Stein- und Kiesschüttungen kleinteilig strukturiert werden, um Lebensräume für Amphibien und Insekten schaffen.

#### Bewertung des Eingriffs auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen ist die Eingriffsschwere auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt als „gering“ zu beurteilen.

## **2.4 Schutzgut Klima / Luft / Lärm**

### Beschreibung der Ausgangslage

Das Geländeklima wird durch den Kaltluftstrom geprägt, der aus dem Talzug von Unterzell kommt und durch die vorhandene Senke (geplante Retentionsfläche) in den Ort fließt.

Da weder Gewerbe- noch Produktionsstätten im näheren Umfeld vorhanden sind, herrschen gesunde Klima- und Luftverhältnisse. Nur zu Zeiten landwirtschaftlicher Arbeiten treten an einzelnen Tagen Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen auf.

### Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft / Lärm

Vorübergehend werden die Anwohner während der Bauphase durch Staub und Lärm beeinträchtigt. Nach der Fertigstellung des Baugebietes wird durch erhöhtes Verkehrsaufkommen besonders die Anwohnerschaft der Beilingerstraße mehr durch Lärm belastet als vorher. Die künftigen Bewohner müssen mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen durch die Landwirtschaft rechnen.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Kaltluftstrom wird durch die geplante Retentionsfläche nicht behindert. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann nicht verhindert werden.

### Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Klima / Luft / Lärm

Die Eingriffsschwere ist als „mittel“ einzustufen.

## **2.5 Schutzgut Landschaft und Ortsbild / Erholungswert**

### Beschreibung der Ausgangslage

Orts- und Landschaftsbild werden als attraktiv empfunden, wenn sie die Merkmale Vielfalt, Eigenart und Schönheit besitzen. Diese drei Begriffe sind als grundlegende Aussagen im BNatSchG § 1 „Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ erfasst.

Charakteristisch für das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist die sanft bewegte Modellierung ihrer Wiesen und Felder. Der gegenwärtige bebaute Orts-

rand bildet dagegen einen unorganischen Übergang zu den Feldern ohne optisch wirksame Eingrünung.

Für die Naherholung wird gerne der nach Norden führende Weg am derzeitigen Ortsrand genutzt. Er führt auf einer Kuppe nach Haberskirch und ist wegen seiner weiten Sicht bei der Wohnbevölkerung sehr beliebt. Ein weiterer gern zur Kurzeiterholung genutzter Weg verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereichs.

#### Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und die Naherholungsfunktion

Das geplante Baugebiet hat eine landschaftlich attraktive Lage. Während der Bauphase ist vorübergehend mit nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Auch die Naherholungsfunktion wird durch den Baubetrieb eingeschränkt.

Dauerhaft verloren gehen durch die Bebauung typische Elemente der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Die Spazierwege bleiben erhalten und werden z.T. aufgewertet.

#### Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen/ Schutzgut Landschaft, Naherholung

Durch die Lage der geplanten Retentionsfläche am tiefsten Geländepunkt und ihre naturnahe Gestaltung bleibt die Topografie trotz Bebauung des Umfeldes auch in Zukunft ablesbar und erlebbar. Die Begrünungsmaßnahmen an den neuen Ortsrändern führen zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Spazierweg im Süden wird durch Baumbepflanzung aufgewertet.

#### Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Landschaft, Ortsbild, Naherholung

Die Eingriffsschwere wird als „gering“ eingestuft.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, verblieben die Grundstücke in landwirtschaftlicher Nutzung.

### **4. Geplante Ausgleichsmaßnahmen**

Obwohl die Planung bereits zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft vorsieht, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Bilanzierung erfolgt im Textteil „Begründung“ des Bebauungsplans unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen kann im Baugebiet auf der Retentionsfläche erfolgen. Weitere Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich und werden auf der Flur-Nr. 149 Teilfläche, Gemarkung Haberskirch umgesetzt (siehe B-Plan Textliche Festsetzungen Kapitel 10).

## **5. Planungsalternativen**

Wie unter Punkt 1.2.3 angedeutet, wurde im Zeitraum 2004 bis 2012 der Geltungsbereich der geplanten Wohnbauflächen mehrfach geändert.

Auch für die Erschließung wurden mehrere Alternativen entwickelt und dem Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt.

## **6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Laut BauGB § 4c überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können. Dadurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und gegengesteuert werden. Nach momentanem Kenntnisstand sind keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **7. Verwendete Unterlagen und Darlegung von Kenntnislücken**

Als Grundlage des Umweltberichts wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, 2006
- Arten- und Biotopsschutzprogramm ABSP, des Landkreises Aichach – Friedberg, Stand 2007
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg, 13. Änderung, Stand 18.07.2006.
- Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH: Baugrundgutachten für das Baugebiet 11/I Stätzing-Ost vom 03.05.2012

Da zu allen wesentlichen Themenbereichen umfassende Planunterlagen und Untersuchungen vorlagen, bestanden keine Schwierigkeiten bei der Abfassung des Umweltberichts. Auf floristische und faunistische Erhebungen wurde verzichtet, da keine seltenen Lebensräume betroffen sind.

## 8. Zusammenfassung

Die gute Infrastruktur des Stadtteil Stätzing soll durch moderates Wachstum und Ausweisung von Wohngebieten genutzt werden.

Der Umweltbericht behandelt die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaft, Erholungsfunktion und Lärmbelastung der Menschen. Um negative Umweltauswirkungen zu minimieren, werden im Bebauungsplan zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Trotzdem verbleiben negative Umweltauswirkungen, die nach ihrer Eingriffsschwere als „gering“ bzw. „mittel“ oder „hoch“ eingestuft werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen während der Bauphase</b>	<b>Langfristige Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grund- /Oberflächenwasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	mittel
Pflanzen- und Tierwelt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima, Luft, Lärm	hohe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittel
Landschaft / Erholungswert	Mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Friedberg, den 15.10.2013