



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
zur
30. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
für den Bereich südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der
Afrastraße in Friedberg zur Umwandlung des dargestellten reduzierten
Gewerbegebietes in eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche**

Datum: 23.10.2013

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben	3
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	5
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	5
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1.1	Geologie, Böden, Wasser	5
3.1.2	Klima und Luft	5
3.1.3	Arten und Biotope	5
3.1.4	Landschaftsbild	5
3.1.5	Schutzgut Mensch	6
3.1.6	Kultur- und Sachgüter	6
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	6
3.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	6
3.2.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
4	STANDORTALTERNATIVEN	7
5	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	7
6	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	7
7	ZUSAMMENFASSUNG	8
8	LITERATUR.....	8

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Veranlassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg besteht darin, bisherige gewerbliche Bauflächen südlich der Bahnlinie und westlich der Afrastraße in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen umzuwidmen. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist damit nicht verbunden.

Inhalt der **Flächennutzungsplanänderung** ist die Umwidmung von Gewerbeflächen in eine Wohnbaufläche (2,7 ha) und in eine Mischgebietsfläche (0,35 ha). Ergänzend werden etwa 0,1 ha der südlich anschließenden Mischgebietsfläche der neuen Wohnbaufläche zugeordnet. Die westlich davon im Flächennutzungsplan abgebildete Grünfläche bleibt von der Änderung unberührt. Der Änderungsbereich umfasst in der Summe 3,15 ha.

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.

Neubauflächen 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 zwischen Friedberg und Augsburg neben einer baulichen Nutzung 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 in zeigt das Teilraumgutachten weiteres bauliches Entwicklungspotential auf.

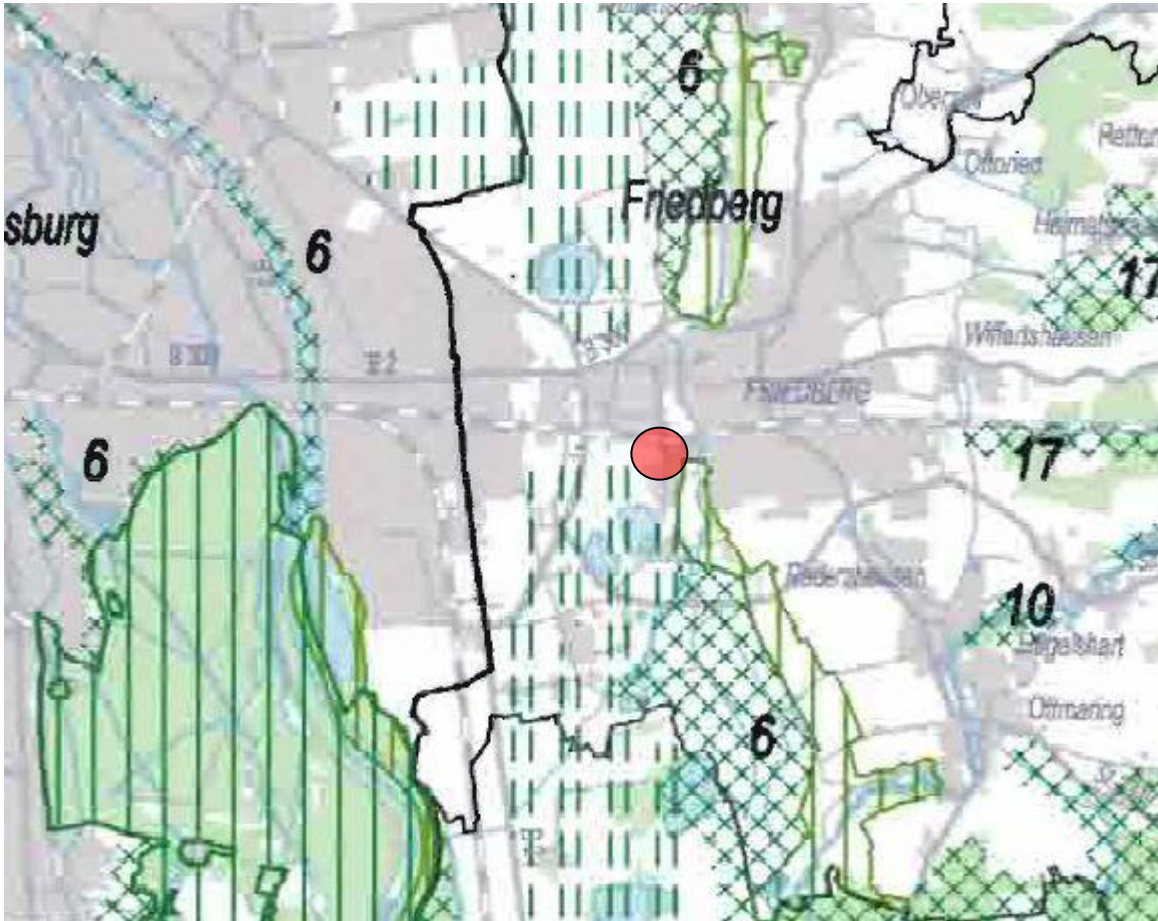
Regionalplan der Region Augsburg

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.



Ausschnitt aus dem Regionalplan (Karte 3 Natur und Landschaft)

Wesentliche Funktionen des **Regionalen Grünzuges** sind:

- Sauerstoffproduktion, Temperatursausgleich, 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

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 werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen.

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 Geologie, Böden, Wasser

Beschreibung

Nach der standortkundlichen Bodenkarte L 7730 Augsburg ist im Planungsgebiet von humusreichen Pararendzinen aus carbonatreichen Schottern mit örtlicher Flußmergeldecke auszugehen. Diese flach- bis mittelgründigen Schotterböden weisen einen frischen ökologischen Feuchtegrad auf. Die hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit der Böden bedingt ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen.

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 1-2 m unter der Geländeoberfläche.

Bewertung

Durch die hohe Durchlässigkeit, das sehr geringe Filtervermögen und dem rel. geringen Abstand zum Grundwasser können Stoffverlagerungen in Boden und Grundwasser die Folge sein.

3.1.2 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 temperaturnausgleichend. Der Abfluss der Kaltluft wird durch den Bahndamm eingeschränkt bis unterbunden.

3.1.3 Arten und Biotope

Beschreibung

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend folgen Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Bewertung

Durch die Lage und die Nutzung der Flächen liegen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz vor.

3.1.4 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.

3.1.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftliche Nutzung. Lärmemissionen aus den benachbarten Verkehrswegen wirken in das Gebiet ein.

Bewertung

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

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

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

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, die Fläche für eine gewerbliche Nutzung mit reduzierten Emissionen zur Verfügung steht.

3.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher für Gewerbenutzung vorgesehene Flächen für eine Wohnnutzung verwendet. Im Anschluss an den bebauten Bereich westlich der Afrastraße führt der Flächennutzungsplan die tatsächlich stattfindende Nutzung nach und erweitert dort das bestehende Mischgebiet nach Norden. Das bisher ausschließlich für eine gewerbliche Bebauung definierte Areal kann künftig überwiegend für eine Wohnbaunutzung entwickelt werden.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes ist künftig von einem reduzierten Versiegelungsgrad im Gebiet auszugehen. Die Baunutzungsverordnung sieht für Wohnbauflächen eine GRZ-Obergrenze von 0,4 vor. Bei gewerblichen Flächen liegt diese bei 0,8. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass bei einer baulichen Entwicklung deutliche Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch geringere Flächeninanspruchnahmen eintreten werden.

Kleinklimatisch fungiert das Areal als Kaltluftentstehungsgebiet, welches durch den Bahndamm aber in seiner Austauschfunktion bereits deutlich behindert ist. Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen kämen noch wirksame Funktionen aber weitgehend zum Erliegen. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung ist allerdings in einem Wohnumfeld von einer deutlich aufgelockerten Bebauung und entsprechenden Grünstrukturen auszugehen. Mit der Umwidmung kann von einer positiveren Entwicklung für das Schutzgut und weniger starken kleinklimatischen Veränderungen ausgegangen werden.

Der überwiegende Teil des Änderungsumgriffs unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Funktionen für das Schutzgut Arten und Biotope sind deutlich reduziert. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbegebiet treten mit der Entwicklung von Wohnbauflächen für das Schutzgut keine nachteiligen Änderungen ein. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Grünstrukturen in einem Wohnumfeld ein größeres Lebensraumpotential anbieten als dies in Gewerbeflächen der Fall sein kann.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Auch die rechtskräftige Darstellung als Gewerbefläche lässt keine Wirkung für das Schutzgut ableiten. Die Umwidmung als Wohnbaufläche beinhaltet bezogen auf die Erholung für das Schutzgut Mensch keine wesentlichen Auswirkungen. Hinsichtlich Lärmentwicklung liegen Vorbelastungen durch die Bahnlinie sowie die Afrastraße vor. Bei der Entwicklung von

Wohngebäuden sind hier entsprechende Schall reduzierende Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu ergreifen. Gegenüber einer ursprünglichen gewerblichen Nutzung des Areals - auch wenn dies bereits als reduziertes Gewerbegebiet vorgesehen war - kann die künftige Nutzung als Wohnbaufläche nur weniger Lärmbelastung im Umgriff und im Gebiet selbst bedeuten.

Das Landschaftsbild ist durch die Bebauung an der Afrasstraße sowie dem Bahndamm der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt geprägt. Gegenüber einer derzeit möglichen Gewerbeentwicklung ist mit einem Wohngebiet von weniger nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Vielmehr entsteht eine homogene Siedlungsstruktur. Die Beibehaltung der Grünfläche im Westen sowie künftiges Siedlungsgrün sollten sich für das Schutzgut positiv auswirken.

Grundsätzlich bedingt die Änderung keine nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter oder auf die Wechselwirkungen im Gebiet.

3.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Umwidmung von bisherigen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen werden bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Gebiete herangezogen. Eine Aufnahme von nicht für bauliche Zwecke definierte Gebiete findet nicht statt. Leerbauflächen finden Verwendung. Bisher im Flächennutzungsplan beabsichtigte Grünflächen bleiben erhalten.

4 STANDORTALTERNATIVEN

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg abgebildeten Gewerbeflächen bieten sich für die vorgesehene Wohnbaunutzung besonders an. Konfliktpotentiale einer gewerblichen Nutzung durch Lärm und gewerblichen Verkehr werden von Grund auf vermieden. Der Siedlungskörper an der Afrasstraße, die dort tatsächlich stattfindende Wohnnutzung und gemischte bauliche Nutzung werden gestärkt. Durch die Umwidmung bisheriger Gewerbeflächen in einem Gebiet, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist, zeichnet sich das Gebiet besonders für die vorgesehene Nutzung aus.

Weitergehende Analysen zur Entwicklung von Wohnbauflächen erübrigen sich daher.

5 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Da die Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, kann auch keine Überwachung erfolgen.

6 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
- 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.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorgesehene 30. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg, mit der Umwidmung von Gewerbeflächen in überwiegend Wohnbauflächen sowie der Nachführung gemischter Bauflächen führt zu keiner weiteren Inanspruchnahme von bisher nicht für Bebauung vorgesehenen Flächen. Verwendet werden sog. Leerbauflächen.

Gegenüber der rechtsgültigen definierten Art der Bodennutzung (reduziertes Gewerbe) kann bei einer Entwicklung von Wohnbauflächen für alle Schutzgüter von einer positiveren Wirkung ausgegangen werden. Aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen stellen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse sicher. Nachteilige Veränderungen sind gegenüber der ursprünglichen Funktion nicht zu erwarten.

8 LITERATUR

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 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