

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**FLÄCHENNUTZUNGS- UND
LANDSCHAFTSPLAN DER STADT
FRIEDBERG**

**21. ÄNDERUNG ZUR DARSTEL-
LUNG EINES SONDERGEBIETES
„PFERDESPORTFACHMARKT“
SÜDLICH DES WINTERBRU-
CKENWEGES UND NÖRDLICH
DER BUNDESAUTOBAHN A 8 IM
STADTTEIL DERCHING**

STADT FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3	Städtebauliche Aspekte	4
4	Bestand	6
4.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	6
4.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	6
5	Art der baulichen Nutzung	7
6	Erschließung	7
7	Ver- und Entsorgung	7
8	Naturschutz und Landschaftspflege	8
9	Immissionsschutz	8
10	Bodendenkmalschutz	8
11	Umweltbericht	8
11.1	Einleitung	9
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	9
11.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	9
11.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	9
11.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	9
11.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	9
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
11.3	Planungsalternativen	12
11.4	Zusätzliche Angaben	12
11.4.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	12
11.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	12
11.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
12	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	13
13	Verfasser	13

1 Anlass

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind im Stadtteil Derching im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Derching großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt, die im Süden bis zur BAB A8 reichen. Für den nördlich des Winterbrückenweges gelegenen Teil der gewerblichen Bauflächen wurde im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 „für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching“ bereits ein Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich gesichert. Für den südlich des Winterbrückenweges gelegenen Teil der gewerblichen Bauflächen besteht seit dem Juni 2014 der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II, der hier ebenfalls ein Gewerbegebiet planungsrechtlich sichert.

Im westlichen Teil der gewerblichen Bauflächen südlich des Winterbrückenweges ist die Errichtung eines Pferdesportfachmarktes vorgesehen. Wegen der Nähe zur Autobahnanschlussstelle weist die Fläche eine besondere Standortgunst auf.

Da es sich bei der geplanten Nutzung um einen großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Pferdesportfachmarkt zu schaffen, müssen deshalb die rechtswirksamen gewerblichen Bauflächen in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat hierfür die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 586 (Teilfläche), 586/2 (Teilfläche) und 585 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Derching in der Sitzung vom 5. Juni 2014 beschlossen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 5/II geändert (1. Änderung).

2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Pferdesportfachmarkt stellt ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels dar. Dementsprechend sind die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern relevant. Für die Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit sind folgende Kerninhalte maßgeblich:

- zentralörtliche Eignung der Standortkommune (Lage im Raum)
- städtebauliche Integration des Standortes (Lage in der Gemeinde)
- Sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten (zulässige Verkaufsflächen).

Um die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ zu prüfen, wurde vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Datum vom 20. Mai 2014 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Dabei wurde ausschließlich der Aspekt „zulässige Verkaufsflächen“ geprüft. Die anderen beiden Aspekte „Lage im Raum“ und „Lage in der Gemeinde“ waren bereits auf Grundlage von früheren Ansiedlungsvorhaben (ehemals geplanter Bau- und Heimwerkermarkt mit integriertem Gartenmarkt) geprüft worden, der vorgesehene Standort im Bereich des Plange-

bietes war damals aus zentralörtlicher Sicht als geeignet eingestuft worden, die Vorgaben einer „städtebaulichen Randlage“ sind erfüllt.

Im Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird festgestellt, dass

- das Sortiment des Pferdesportfachmarktes aufgrund des stark spezialisierten und nur für einen sehr begrenzten Teil der Bevölkerung relevanten und insgesamt keine „Breitenwirkung“ entfaltenden Angebotes als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden kann.
- der Pferdesportfachmarkt hinsichtlich seiner Größe und unter Berücksichtigung der marktbezogen ermittelten einzelhandelsrelevanten Ausgaben, dem projekttypischen Einzugsgebiet sowie der Bewertung der vorhabenspezifischen Sortimentsstruktur mit den entsprechenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern übereinstimmt.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt daher zu dem Ergebnis, dass durch den Pferdesportfachmarkt keine überörtlich oder raumordnerisch relevanten Negativauswirkungen zu erwarten sind.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben hat mitgeteilt, dass für das Vorhaben „Pferdesportfachmarkt“ eine landesplanerische Überprüfung in Form eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich ist. Diese landesplanerische Überprüfung wird in Form eines vereinfachten ROV (Art. 26 BayLPIG) im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der Beteiligtenkreis am ROV wurde hierzu mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt, die Beteiligung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des parallel geänderten Bebauungsplanes eingehenden Stellungnahmen werden von der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung bewertet.

In Ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 5. Dezember 2014 kommt die Höhere Landesplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass der geplante Pferdesportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m², davon rund 150 m² innenstadtrelevante Randsortimente nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirkt. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplanes sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten. Nachdem der geplante Pferdesportfachmarkt als Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient, ist dessen Ausweisung auch in einer städtebaulichen Randlage ohne anteiligen fußläufigen Einzugsbereich durch umliegende Wohngebiete zulässig. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen ist für eine städtebauliche Randlage allerdings eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV erforderlich.

3 Städtebauliche Aspekte

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Pferdesportfachmarktes am Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West, Bauabschnitt II. Der Bauleitplanung liegt ein konkretes Ansiedlungsvorhaben der Firma Loesdau zugrunde, die als Familienunternehmen bundesweit bereits 12 vergleichbare Pferdesportfachmärkte betreibt. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße erfüllt der Pferdesportfachmarkt die

Kriterien eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Nutzungen des großflächigen Einzelhandels waren im Plangebiet bzw. im Gewerbegebiet Derching-West, Bauabschnitt II bereits mehrfach zur Ansiedlung vorgesehen und auch positiv landesplanerisch beurteilt (z. B. Baumarkt mit Gartenmarkt), wurden jedoch nicht realisiert.

Entsprechend dem vorliegenden konkreten Ansiedlungsvorhaben wird für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ dargestellt. Festsetzungen zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Sortimentsgestaltung erfolgen im parallel geänderten Bebauungsplan.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen im parallel geänderten Bebauungsplan ist sichergestellt, dass es sich bei dem Angebotsspektrum des Pferdesportfachmarktes um ein schmales, stark spezialisiertes Warensortiment handelt, das nur für einen sehr begrenzten Teil der Bevölkerung relevant ist, keine „Breitenwirkung“ entfaltet und wegen dem Themenbezug zum Pferdesport auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente keine relevante Bedeutung für innerstädtische Versorgungsstrukturen hat. Aufgrund der atypischen Verkaufsfächenzusammensetzung sind daher für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Friedberg keine negativen Auswirkungen durch den Pferdesportfachmarkt zu erwarten.

Für den Pferdesportfachmarkt ist folgende Sortimentsstruktur der Verkaufsflächen vorgesehen:

Sortimentsbereich	Hauptsächlich geführte Artikel	Verkaufsfläche in m ²
Ausstattung für den Reiter	Reitbekleidung, Turnierbekleidung, Reithelme und -kappen, Reit- und Westernhüte, Reithandschuhe, Pflegeartikel, Regenbekleidung, Reflexartikel, Reit- und Sportwäsche, Reit- und Stallschuhe	ca. 400
Ausstattung für das Pferd	Sättel, Steigbügel, Trensen, Zügel, Halfter, Führseile, Decken (Outdoor-, Paddock-, Stall-, Übergangs-, Abschwitz-, Ausreit-, Regen-, Fliegendecken) Gebisse, Pflegeprodukte, Gamaschen, Hufglocken, Bandagen, Hufbeschlagzubehör, Futtermittel	ca. 830
Stall, Weideprodukte und Transport	Sattelschränke, Stalltafeln, Besen, Futtertröge, Weidezaungeräte, Anhängerzubehör, Eimerhalter, Zubehör	ca. 310
Fahren	Kutschen, Fahrgeschirre, etc.	ca. 290
Bücher/Bildträger	Fachbücher, Ratgeber, DVDs, Videos, Pferde- und Hundefachbücher, Kinderbücher	ca. 95

Sortimentsbereich	Hauptsächlich geführte Artikel	Verkaufsfläche in m ²
Geschenkartikel	Reiter-, Kinderspiel- und Bastelwaren (pferde- und reitbezogen)	ca. 25
Gesamt		ca. 1.950

Der Standort für den Pferdesportfachmarkt befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. An dem Standort ist aktuell kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen vorhanden. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich für den geplanten Standort kann daher aktuell nicht abgeleitet werden. Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Standortes ist über Haltestellen in der Ortslage Derching zwar vorhanden, liegt derzeit jedoch in keiner angemessenen fußläufigen Entfernung.

Die Stadt Friedberg sieht den Standort für den Pferdesportfachmarkt dennoch als geeignet an, da alternative Standorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen und der Standort aufgrund der Atypik des Vorhabens und unter Berücksichtigung der überwiegend autoorientierten Kundschaft eines solchen Pferdesportfachmarktes die erforderliche günstige verkehrliche Erschließung aufweist. Mit fortschreitender baulicher Entwicklung wird die Einbeziehung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Derching in den ÖPNV als sinnvoll und notwendig erachtet.

4 Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Randbereich zur BAB A8 im Süden sind im Bereich der Bauverbotszone Grünflächen dargestellt.

Im Süden wird das Plangebiet von der 6-streifig ausgebauten BAB A8 begrenzt, im Osten erfolgt die Abgrenzung entsprechend dem konkreten Ansiedlungsvorhaben und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte. Im Norden grenzt unmittelbar der Winterbrückenweg (Gemeindeverbindungsstraße nach Dickelsmoor) an, im Westen endet das Plangebiet gemäß der bisher rechtskräftigen Darstellung einer Grünfläche zur Friedberger Au.

Aktuell wird das Plangebiet vollständig landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im nördlichen, westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dar.

Weiterhin enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan östlich des Plangebietes die Darstellung einer 110 kV-Freileitung der LEW einschließlich Schutzstreifen. Als unterirdische Versorgungsleitung ist die Erdgas-Hochdruckleitung der BayernGas am Ostrand des Plangebietes dargestellt. Diese Erdgas-Hochdruckleitung wurde im Zuge der Erschließungsplanung für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Derching-West in den Grünstreifen am Siebenbrünnelgraben verlegt. In der vorliegenden Flächennutzungsplanände-

zung ist diese Leitungsverlegung für das Plangebiet umgesetzt, der neue Verlauf der Leitung außerhalb des Plangebietes ist dargestellt.

Die im Bereich außerhalb des Plangebietes noch dargestellte ursprüngliche Lage der Erdgas-Hochdruckleitung wird im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berichtigt. Mit Verlegung der das Gewerbegebiet Derching-West ursprünglich mittig querenden Erdgas-Hochdruckleitung ist auch die Darstellung eines Grünstreifens im Schutzstreifen dieser Leitung nicht mehr erforderlich. Als Ersatz für diese Grünachse wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West und im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II ein entsprechend breiter Grünstreifen am Westrand und am Siebenbrünnelgraben im Osten festgesetzt.

5 Art der baulichen Nutzung

Für den Pferdesportfachmarkt wird die bisherige Darstellung gewerblicher Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,93 ha in Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdesportfachmarkt geändert. Die Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes zur BAB A8 wird entsprechend der bereits im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II festgesetzten Breite übernommen und insofern an das bestehende Planungsrecht angepasst.

Die Grünfläche im Westen des Sondergebietes wird ebenfalls entsprechend dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II übernommen. Die Grünflächen haben eine Größenordnung von ca. 0,52 ha.

Für die im Westen noch verbleibenden Restflächen gewerblicher Baufläche (Fl.-Nr. 585) besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens des Grundstückseigentümers. Deshalb wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die gewerbliche Baufläche in diesem Bereich in Fläche für die Landwirtschaft rückgeführt und insofern an die tatsächlich mögliche Entwicklung angepasst. Damit verringert sich die bauliche Nutzung in diesem Bereich um eine Fläche von insgesamt ca. 0,48 ha.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Winterbrückenweg (Gemeindeverbindungsstraße nach Dickelsmoor) erschlossen. Im Zuge der Erschließung des großflächigen Gewerbegebietes Derching-West ist diese Straßenverbindung entsprechend ihrer zukünftigen Verkehrsfunktion ausgebaut worden. Bei der Dimensionierung des Straßenquerschnittes wurde bereits ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus gewerblichen Nutzungen in dem Bereich südlich dieser Gemeindeverbindungsstraße berücksichtigt.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an bestehende Einrichtungen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Derching-West. Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Grundsätzlich ist der im Plangebiet hoch anstehende Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Nähere Angaben hierzu enthält der parallel geänderte Bebauungsplan.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Sondergebietes sind Grünflächen dargestellt. Es handelt sich bei den Flächen im Süden um Bereiche, die wegen der einzuhaltenden Bauverbotszone entlang der BAB A8 grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Grünfläche im Westen stellt in Verbindung mit den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine ausreichende Durchlüftungsfunktion im Randbereich zur Friedberger Au sicher. Eine Bepflanzung der Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen trägt dazu bei, das Plangebiet in die Landschaft einzubinden und gegenüber der BAB A8 abzuschirmen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind hierzu konkrete Festsetzungen hinsichtlich der zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten erfolgt.

Nachdem für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt anstelle eines Gewerbegebietes“) nicht mehr ausgleichspflichtig. Der parallel geänderte Bebauungsplan enthält hierzu Angaben.

9 Immissionsschutz

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an großflächige Gewerbegebiete und weitere bestehende und geplante Nutzungen im Umfeld ist eine Beschränkung der zulässigen Schallemissionen erforderlich. Im parallel geänderten Bebauungsplan werden hierzu konkrete flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

10 Bodendenkmalschutz

Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Aichach-Friedberg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

11 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht wurde durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren um die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen ergänzt und fortgeschrieben.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie

nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie Immissionsgutachten und bei der Eingriffsregelung Gebrauch gemacht.

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung sind detailliert in den Kapiteln 1 „Anlass“ und 5 „Art der baulichen Nutzung“ enthalten.

11.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel 2 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung“.

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 4 „Bestand“.

11.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Das insgesamt ca. 1,9 ha große Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Errichtung von gewerblichen Gebäuden sowie eine Flächenversiegelung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/II planungsrechtlich bereits gesichert.

Die mit der vorliegenden Planung für den Bereich des Sondergebietes mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisher möglichen Entwicklung ausschließlich durch eine geänderte Art der baulichen Nutzung. Mit der Rückführung bisheriger gewerblicher Bauflächen in Fläche für die Landwirtschaft im Westen des Sondergebietes reduziert sich die Intensität der baulichen Nutzung im Plangebiet insgesamt.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ im Vergleich zur planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ ermittelt.

Schutzgut Mensch

Aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Derching-West und der BAB A8 im Süden resultieren im Plangebiet und seiner Umgebung Lärmbelastungen. Durch die geplante Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ entstehen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen. Jedoch ist nicht mit einer Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen (Luftfeuchtigkeit) bzw. können durch geeignete Vermeidung- und

Minimierungsmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden (Lärmschutz). Unterschiede in den Umweltauswirkungen zur planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ ergeben sich nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der geplanten Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ ist von einer flächendeckenden Nutzung mit großflächiger Versiegelung auszugehen. Die betroffenen Lebensräume sind wegen Ihrer Nähe zur vielbefahrenen BAB A8 insgesamt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Da das Vorkommen besonders seltener oder gefährdeter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die auch den geplanten Standort des Pferdesportfachmarkt umfasste. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Beachtung von Minimierungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 festgesetzt sind, durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Durch randliche Gehölzpflanzungen kann das Plangebiet grünordnerisch aufgewertet werden.

Unterschiede in den Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ und der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ ergeben sich nicht.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ kommt es zwar zu großflächigen Versiegelungen von Bodenoberfläche, die jedoch vergleichbar mit der planungsrechtlich gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ sind. Unterschiede in den Umweltauswirkungen ergeben sich daher nicht.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Feldarbeiten zur Baugrunduntersuchung für das Gewerbegebiet Derching-West hat sich gezeigt, dass im Plangebiet und seinem Umfeld mit teilweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Dies ist bei einer konkreten Bauplanung zu berücksichtigen. Die geplante Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ unterscheidet sich dabei nicht von der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der geplanten Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ sind wegen der großflächigen Versiegelungen nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima (Wärmeineffekt) zu erwarten. Ebenfalls zu erwarten ist eine Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen. Grenzwertüberschreitungen für maßgebliche Luftschadstoffe sind allerdings nicht zu erwarten.

In ihre Intensität unterscheiden sich die mit der geplanten Nutzung einhergehenden Umweltauswirkungen nicht von denjenigen, die bei Realisierung der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ entstehen würden.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt durch das nebeneinander gewerblichen Siedlungsflächen und die BAB A8. Das Plangebiet selbst bietet mit seiner aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung keine visuellen Anreize.

Die geplante Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ führt durch eine großflächige Versiegelung und die Errichtung von Hochbauten zu einer weiteren baulichen Überprägung in der Landschaft, die sich in ihren Umweltauswirkungen jedoch nicht von der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ unterscheidet.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

Unterschiede in den Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ sowie der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung „Gewerbegebiet“ ergeben sich nicht.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung

Bei Realisierung der Nutzung „Pferdesportfachmarkt“ treten im Vergleich zur bisher im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan Nr. 5/II bereits planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf, die Intensität der Umweltauswirkungen liegt auf vergleichbarem Niveau. Die Intensität der baulichen Nutzung im Plangebiet verringert sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan, nachdem für die Flächen westlich der westlichen Eingrünung des Pferdesportfachmarktes statt gewerblichen Bauflächen künftig Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen ist.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung werden im parallel geänderten Bebauungsplan auf Grundlage vorliegender Untersuchungen Emissionskontingentierungen festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nachdem für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und Ausgleichsmaßnahmen bereits festgesetzt sind, ist die Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a ff) nicht mehr anzuwenden. Entsprechende Angaben enthält der parallel geänderte Bebauungsplan.

Im Hinblick auf den Artenschutz konnten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Ausgleichsfläche zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Wiesenbrüter im Allgemeinen und speziell für den

Kiebitz ist nordöstlich des Gewerbegebiets Derching-West angeordnet und bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 vertraglich gesichert.

Boden

Durch die Eingrünung des Plangebietes wird die Flächenversiegelung vermindert.

Wasser

Die im Zuge der Flächenversiegelungen auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden durch die vorgesehene Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen vermindert. Näheres regelt der parallel geänderte Bebauungsplan.

Landschaftsbild

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im nachfolgenden Bebauungsplan durch Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets minimiert werden.

11.3 Planungsalternativen

Die Ansiedlung eines Pferdesportfachmarktes im Plangebiet steht im direkten Zusammenhang mit der planungsrechtlich bereits im Jahr 2004 vorbereiteten Erweiterung des Gewerbegebietes Derching nach Westen. Wegen der besonderen Verkehrsgunst der Grundstücke ist für das Plangebiet an Stelle einer gewerblichen Nutzung jetzt eine Nutzung als Pferdesportfachmarkt vorgesehen. Aufgrund einer landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Schwaben für einen in diesen Bereich vorgesehenen, aber nicht realisierten Baumarkt mit Gartencenter, ist der geplante Standort als geeignet eingestuft. Insofern bestehen keine Standortalternativen. Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des parallel geänderten Bebauungsplanes untersucht.

11.4 Zusätzliche Angaben

11.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage der Baugrundgutachten von Kling Consult (26. Juni 2008, 1. Juli 2009) beurteilt. Artenschutzrechtliche Fragestellungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kling Consult, 7. Mai 2009) eingearbeitet.

11.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplan-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Auf der Ebene des parallel geänderten Bebauungsplanes wird geprüft, in welchem Umfang ein Monitoring erforderlich bzw. sinnvoll ist.

11.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf gewerblichen Bauflächen südlich des Winterbrückenweges soll ein Pferdesportfachmarkt entstehen. Dazu ist der Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche im Sondergebiet zu ändern.

Um die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der Planung zeigt, dass mit dem Vorhaben gegenüber der planungsrechtlich bereits gesicherten Nutzung keine über das bisherige Maß hinausgehenden Belastungen verbunden sind. Insgesamt verringert sich die bauliche Nutzung im Plangebiet, da bisher am Westrand als gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5/II künftig Flächen für die Landwirtschaft sind.

Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können dazu beitragen, Auswirkungen der Planung zu minimieren. Hierzu sind im parallel geänderten Bebauungsplan konkrete Regelungen zu treffen.

Mit der Planung verbundene Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfordern keinen zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleich, nachdem eine vergleichbare Nutzung im Plangebiet bereits planungsrechtlich zulässig ist.

12 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Entwurf Flächennutzungsplan vom 11. Dezember 2014 (siehe Plan)

Entwurf Begründung vom 11. Dezember 2014

13 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 11. Dezember 2014

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister