

**STADT FRIEDBERG**



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
zur  
32. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung  
für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart**

Datum: 21.05.2015

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)

**INHALT**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>4</b>
3.1.1	Geologie, Böden, Wasser	4
3.1.2	Klima und Luft	4
3.1.3	Arten und Biotope	5
3.1.4	Landschaftsbild/Ortsbild	5
3.1.5	Schutzgut Mensch	5
3.1.6	Kultur- und Sachgüter	5
<b>3.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
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
<b>4</b>	<b>STANDORTALTERNATIVEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN .....</b>	<b>9</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Veranlassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg besteht darin, an der Greinerstraße im Norden von Hügelshart weitere Wohnbauflächen zu entwickeln.

Inhalt der **Flächennutzungsplanänderung** ist die Umwidmung von ehemals gewerblich genutzten und in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes definierte landwirtschaftliche Flächen - mit Standortbedingungen, die besonders für eine Extensivierung geeignet sind - in eine Wohnbaufläche umzuwidmen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,6 ha.

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

##### Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

##### Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

#### 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.

### Fachliche Ziele zu Natur und Landschaft:

Die natürlichen Lebensgrundlagen sowie typische Landschaftsbilder und Bereiche mit besonderer Eigenart und Schönheit sollen bei der Entwicklung der Region erhalten werden.

### Landschaftsplanung Stadt Friedberg

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für das Gebiet seit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes aus dem Jahr 2006 für den Änderungsumgriff Flächen für die Landwirtschaft vor. Aufgrund der dortigen Standortverhältnisse sieht die Landschaftsplanung das Gebiet im Norden von Hügelschart als besonders für die Extensivierung geeignet an. Die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung vorhandenen flachgründigen Böden und Extremstandorte bieten sich für eine naturnahe Entwicklung in Form von Magerstandorten und Sukzessionsflächen an.

Vor der 18. Änderung war die Fläche an der Greinerstraße als reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen und bis zum Abriss der Gebäude und Anlagen gewerblich genutzt.

## **2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG**

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der auf dieser Planungsebene umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Planungen betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen neben dem LEP die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Friedberg und insbesondere die Aussagen des ABSP. Als Ausgangssituation für den Umweltbericht wird die derzeitige Nutzung bzw. die derzeitige Situation in Hügelschart herangezogen.

## **3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1.1 Geologie, Böden, Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Umgriff der ehem. Gewerbefläche wurde der Boden stark anthropogen verändert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der natürliche Bodenaufbau (Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonigem Molassematerial) in einem Bereich zwischen 1,0 und 2,5 m unter GOK nicht mehr ansteht.

##### **Bewertung**

Aufgrund der Eigenschaften ist der Boden als relativ unempfindlich einzustufen. Im Bereich der Bodenauffüllungen sind Fremdstoffe eingelagert. Die Untersuchungen ergaben, dass es sich nach Klassifizierung nach *Laga-Merkblatt* bzw. *Eckpunktepapier Gruben und Brüche* um Z0-Material handelt. Eine Belastung des Bodens und des Grundwassers kann gem. Baugrunduntersuchung 2015 nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der punktuellen Untersuchungen ausgeschlossen werden.

#### **3.1.2 Klima und Luft**

##### **Beschreibung**

Der Änderungsbereich ist unbebaut und unterliegt einer extensiven Nutzung bzw. der Gehölzsukzession.

##### **Bewertung**

Offene unbebaute Flächen wirken sich klimatisch günstig gegenüber bebauten Siedlungsflächen aus. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Kleinflächigkeit liegt kein klimatischer Siedlungsbezug vor.

### 3.1.3 Arten und Biotope

#### Beschreibung

Das ehem. gewerblich genutzte Areal ist eingezäunt und liegt weitgehend brach, im nördlichen Teil des Flurstücks haben sich Gehölzstrukturen entwickelt.

Der zentrale Bereich der ehem. gewerblich genutzten Flächen unterliegt überwiegend der Sukzession mit Birken und Kiefer, unterbrochen von offenen und mageren bis fetten Grünlandbeständen. Der unmittelbar an die Greinerstraße anschließende Teil des Areals kennzeichnet sich dagegen durch offene extensive Magerwiesenflächen und Rohbodenstandorte. Das Gebiet ist eingezäunt. Im Umgriff der Zäunung haben sich Weiden und Birken entwickelt.

Nordwestlich grenzen im Anschluss an den Siedlungsbereich von Hügelshart ausgedehnte naturnahe Gehölzflächen an, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.

#### Bewertung

Die auf der ehem. Gewerbefläche entstandenen Gehölzstrukturen stehen in direkter Verbindung mit den benachbarten, in der Biotopkartierung erfassten Gehölzflächen und bilden einen zusammenhängenden Komplex. Neben der Bedeutung als Lebensraum bestehen Verbundfunktionen durch einen fast durchgehenden Gehölzkorridor zu dem naturnah ausgeprägten Leitenhang am Paartal. Die mit Gräsern und Kräutern bewachsene zentrale Fläche unterliegt keiner intensiven Nutzung mehr und wird verstärkt durch Gehölze überwachsen. Die Gesamtfläche des Gebietes stellt einen wertvollen Lebensraumkomplex aus Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie aus Magerstandorten am Siedlungsrand von Hügelshart dar. Die bestehende Einzäunung schützt die Fläche im direkten Siedlungsumfeld vor konkurrierenden Nutzungen.

### 3.1.4 Landschaftsbild/Ortsbild

#### Beschreibung

Auf der ehemaligen und inzwischen brachliegenden Gewerbefläche haben sich in den letzten Jahren v.a. am Nordrand naturnahe Gehölzstrukturen entwickelt. Das Zentrum der Fläche ist noch weitgehend offen bzw. von noch jungen Gehölzen überzogen. Nach Westen und Süden folgt unmittelbar die Bebauung an der Greinerstraße mit den Erschließungswegen.

#### Bewertung

Insgesamt weist das Gebiet mit dem Änderungsbereich einen hohen Strukturreichtum auf und bereichern das Landschaftsbild. Die Gehölze am Nordrand grenzen letztlich den Siedlungsraum zur offenen Landschaft hin ab. Die umgebende Bebauung, die vorhandene Erschließung sowie die die dominanten Gehölzflächen im Norden ordnen den Änderungsbereich eher dem Siedlungskörper zu.

### 3.1.5 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Auf der eingezäunten Flächen wurde die Nutzung eingestellt. Das Areal liegt weitgehend brach.

#### Bewertung

Die im Änderungsumgriff liegenden Flächen bilden zusammen mit dem Gesamtkomplex naturnahe, für die Naherholung relevante Strukturen. Die Zugängigkeit ist allerdings durch die Einzäunung nicht gegeben.

### 3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter - insbesondere Bodendenkmäler - sind im Planungsgebiet 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 in der 18. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellt - die Fläche für eine naturnahe Entwicklung zur Verfügung steht.

### **3.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher brachliegende und für Naturschutzzwecke vorgesehene Flächen für eine Wohnnutzung verwendet. Betroffen davon sind von dem etwa 2,2 ha großen ehem. Gewerbegrundstück etwa 2.000 m<sup>2</sup> Gehölzsukzession und knapp 4.000 m<sup>2</sup> extensives Grünland mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> Mager- und Rohbodenstandorten.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Mit der Umwidmung als künftige Wohnbaufläche einschließlich der Erschließungsflächen wird der anstehende Boden in Teilen überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf den betroffenen Flächen weitgehend verloren. Bedingt durch die vormalige gewerbliche Nutzung und den bekannten Auffüllungen liegt der natürliche Bodenaufbau allerdings in weiten Teilen des Areals nicht mehr vor.

Anfallender Niederschlag kann nicht mehr gänzlich versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Der Grundwasserspiegel liegt nach dem Baugrundgutachten (Boden und Wasser 2015) deutlich mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche. Oberflächenwässer sind nicht betroffen.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Mit der Bebauung und Versiegelung bisher für die Landwirtschaft mit besonderer Extensivierungseignung vorgesehenen Flächen ist bei der Umsetzung von einer Änderung des Mikroklimas auf den betroffenen Flächen auszugehen. Durch die Ortsrandlage und die ländliche Umgebung bleibt dieser Effekt aber deutlich begrenzt.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Der überwiegende Teil des Änderungsumgriffs unterliegt einer extensiven Nutzung. Auf den Sukzessionsflächen wurde die Nutzung eingestellt. Die Funktionen für das Schutzgut Arten und Biotope umfassen Flächen der Gehölzsukzession sowie magere und im östlichen Randbereich auch von Obergräsern dominierte extensive Grünlandbestände. Die in der 18. Änderung des FNP vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Extensivierungseignung reduzieren sich um etwa 0,6 ha zugunsten von Wohnbauflächen mit Nutz- und Ziergärten. Seltene Lebensraumstrukturen und -funktionen gehen nördlich von Hügelshart verloren.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist durch die Bebauung an der Greinerstraße sowie den nördlich folgenden Gehölzflächen geprägt. Die Umwidmung hin zu Wohnbauflächen beschränkt sich auf den südlichen Abschnitt des ehem. gewerblich genutzten Areals. Die sich nach Norden erstreckenden Gehölzflächen bleiben erhalten und bilden auch weiterhin die abschließende Kulisse. Die im Rahmen der 18. Änderung vorgesehenen Gehölze entfallen. Mit den im nördlichen Anschluss an die Bebauung definierten Grünflächen wird eine zusätzliche Einbindung der künftigen Gebäude angestrebt.

#### **Schutzgut Mensch**

Mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und der künftigen Nutzung wird sich der Zufahrtsverkehr auf der Greinerstraße nur geringfügig erhöhen. Bisherige im

Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Flächen am direkten Ortsrand werden um Wohnbauflächen im Osten und Norden ergänzt. Die Untersuchungen zu den im Boden befindlichen Auffüllungen ergeben keinen Anhalt, dass die Flächen einer Wohnnutzung entgegenstehen. Gemäß einem Altlastengutachten aus dem Jahr 1998 handelt es sich hier um Auffüllungen mit natürlichen Bodenbestandteilen sowie Ziegel- und Asphaltreste bis in eine Tiefe von 2,7 m. Bei Aushubarbeiten ist damit zu rechnen, dass die Auffüllungen teilweise wieder zu Tage treten und ggf. entsprechend entsorgt werden müssen.

### **Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche nicht bekannt und durch die vorgehende gewerbliche Nutzung auch nicht zu erwarten.

### **3.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Umwidmung von in der 18. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Extensivierungseignung in Wohnbauflächen werden ursprünglich gewerblich genutzte und damit anthropogen beeinträchtigte Flächen herangezogen. Der Umgriff der Fläche beschränkt sich auf den südlichen Teilbereich des Areals. Damit bleiben die Gehölzflächen (bis auf Sukzessionsflächen östlich des Dorfgebietes an der Greinerstraße) und damit auch der Biotopverbund nördlich von Hügelshart erhalten.

## **4 STANDORTALTERNATIVEN**

Die Nachfrage nach Bauflächen erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet. Viele der im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen können derzeit mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die Verfügbarkeit der Fläche, die vorhandene Erschließung und Infrastruktur im Gebiet sowie die räumliche Nähe zur Kernstadt Friedberg ergeben günstige Voraussetzungen zur kurzfristigen Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland. Im Stadtteil Hügelshart sind keine größeren Erweiterungsflächen für Wohnbebauung vorhanden, weshalb es im direkten Planungsumfeld keine Standortalternativen gibt. Insbesondere keine Alternativen, welche qualitativ an die jetzt neu überplanten Flächen heran reichen können. Die neuen Wohnbauflächen können über die bereits bestehende Greinerstraße erschlossen werden, womit die vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Gleiches gilt für den im Rahmen des östlich befindlichen Neubaugebietes ion Umsetzung befindlichen Spielplatz.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen sondern um einen ehem. Gewerbestandort der seit mehr als 10 Jahren brach liegt. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB kann daher von einer Wiedernutzbarmachung ehem. Bauflächen ausgegangen werden. Eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung liegt auf dem Flurstück nicht vor. Hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen sind von der Ausdehnung der Wohnbauflächen auf das Flurstück 1501/8 deshalb nicht betroffen.

Aufgrund der guten Lage und der relativ geringen Größe des Gebietes wird auf eine weitergehende Analyse von Standortalternativen im Stadtgebiet verzichtet.

## **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)
- Standortkundliche Bodenkarte, Kartenblatt L 7732 Altomünster
- UTP: Fachliche Einschätzung zum Altlastengutachten BayWa-Gelände Hügelschart (Altomünster 2003)
- 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg (FRIEDBERG, 2004)
- 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg (FRIEDBERG, 2006)
- Baugrundverhältnisse nordöstlich der Greinerstraße in Friedberg-Hügelschart vom 06.03.2015

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

## **7 ZUSAMMENFASSUNG**

Die vorgesehene 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg erstreckt sich auf ehem. gewerblich genutzte Flächen. Im Jahr 2006 hat die Stadt Friedberg den Flächennutzungsplan mit der Absicht geändert, das dort vormals gewerblich genutzte Areal einer naturnahen Entwicklung zuzuführen. Die 18. Änderung hatte hierzu Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Extensivierungseignung zum Inhalt.

Ein Teil dieser im Jahr 2006 beabsichtigten Nutzungsform (ca. 0,6 ha) soll nun einer baulichen Entwicklung (WA) zugeführt werden. Von dem ehem. gewerblich genutzten Areal verbleiben noch etwa 1,6 ha für eine naturnahe Entwicklung (Sukzession und Grünlandflächen).

Die im Rahmen der 32. Änderung herangezogenen Flächen greifen die bestehenden Siedlungsflächen auf und runden diese ab.

Das betroffene Gebiet weist durch die vorhergehende gewerbliche Nutzung stark veränderte und gestörte Bodenverhältnisse auf, die bis in eine Tiefe von 2,5 m reichen. Nachteilige Auswirkungen zur Nutzung als Wohnbaufläche bestehen durch die auf dem Gelände vorgenommenen Auffüllungen nach den vorliegenden Untersuchungen allerdings nicht. Grundwasser oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Kleinklimatische Veränderungen sind durch die Kleinflächigkeit, der Ortsrandlage und der ländlichen Umgebung nicht zu erwarten. Die im Westen und Norden des Änderungsbereiches prägenden Gehölzstrukturen bleiben bestehen und bilden weiterhin die nördliche Landschaftskulisse. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der Abriss der baulichen Anlagen hatte allerdings zur Folge, dass über mehrere Jahre eine weitgehend naturnahe Entwicklung auf der Fläche stattfinden konnte. Dies zeigt sich durch einen Komplex aus extensivem mageren Grünland und Gehölzsukzession. Für das Schutzgut Arten und Biotope tritt mit der Ausdehnung der Siedlungsfläche damit eine deutlich nachteilige Entwicklung ein.

## **8 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYGLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) 1986: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000, Blatt Nr. L 7732 Altomünster. München

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

STADT FRIEDBERG 2004: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 12. Änderung

STADT FRIEDBERG 2006: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 18. Änderung

BODEN UND WASSER 2015: Baugrundverhältnisse nordöstlich der Greinerstraße in Friedberg-Hügelshart vom 06.03.2015