

**STADT FRIEDBERG**



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
zur  
34. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung  
Osterweiterung Businesspark Friedberg**

Datum: 16.07.2015

**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	5
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	6
<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>8</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Veranlassung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg besteht darin, den Businesspark Friedberg um etwa 0,6 ha in Richtung AIC 25 auszudehnen. Die künftigen Gewerbeflächen dienen konkreten Erweiterungsplänen der dort ansässigen Fa. Silberhorn.

Inhalt der **Flächennutzungsplanänderung** ist die Umwidmung von ca. 0,6 ha bisheriger Grünflächen in Gewerbeflächen.

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

##### Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

##### 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:

Der Regionalplan der Region Augsburg sieht im Bereich des Planungsgebiets einen Regionalen Grünzug vor.

#### B I 4.2.1

„Die Bereiche [...] der Friedberger Au sollen im großen Verdichtungsraum Augsburg als regional bedeutsame Grünzüge erhalten werden.“

#### zu B I 4.2.1

„In der engen Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg bedarf es zum Abbau der lufthygienischen Belastungen, die durch die starke Massierung von Wohn- und Arbeitsstätten und des Verkehrs bedingt sind, der Erhaltung vorhandener Frischluftschneisen. Dieser Aufgabe dienen in die Landschaft hinausgreifende Grünzüge, die auch für die Sauerstoffproduktion und den Temperatenausgleich zwischen der dichten Besiedelung und der freien Landschaft sorgen. Als solche Grünzüge sind die Bereiche [...] östlich des Oberzentrums Augsburg (Friedberger Au) geeignet. Beide Bereiche erstrecken sich in Nord-Südrichtung und finden in innerstädtischen Grünflächen ihre Fortsetzung.“

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (2007) stellt in Karte 3 Landschaft und Erholung den Bereich Businesspark nicht mehr als Regionalen Grünzug dar.

### **Landschaftsplanung Stadt Friedberg**

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht im Nordosten des Businessparks zwischen den vorhandenen Gewerbeflächen und der Kreisstraße Grünflächen vor. Innerhalb der Grünflächen befindet sich ein Feldgehölz.

## **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 der Regionalplan. Als Ausgangssituation für den Umweltbericht wird die derzeitige Nutzung herangezogen.

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

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

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

##### **Beschreibung**

Die standortkundlichen Bodenkarte L 7730 Augsburg geht im Planungsgebiet von kalkhaltigem Anmoorgley aus carbonatreichem Schotter aus. Dabei handelt es sich um einen anmoorigen, meist kiesig-sandigem bis schluffigen Grundwasserboden mit ursprünglich sehr flachem Grundwasserstand. Der ökologische Feuchtegrad wird im nicht entwässerten Zustand als feucht bis mäßig feucht und nach Entwässerung als mäßig feucht bis sehr frisch angegeben. Bei den anstehenden Schotterböden ist von einer hohen Durchlässigkeit auszugehen, das Filtervermögen ist dementsprechend sehr gering. Der Flurabstand zur mittleren Grundwasseroberfläche beträgt etwa zwei Meter (Schuler/Gödecke).

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

## **Bewertung**

Die Durchlässigkeit der Böden ist sehr hoch, das Sorption- und Filtervermögen dementsprechend gering. Niederschlagswasser versickert sehr schnell, eine Reinigung des Wassers findet dabei kaum statt. Die Gefahr von Stoffeinträgen und –verlagerungen in den Boden bzw. in das relativ hoch anstehende Grundwasser ist daher grundsätzlich gegeben.

### **3.1.2 Klima und Luft**

#### **Beschreibung**

Die bisherigen als Wiese und Gehölzflächen genutzten Böden sind Flächen für die Kaltluft- und Frischluftproduktion. Das Lechtal bedingt einen Abfluss der Kaltluft nach Norden. Westlich des Änderungsbereiches schließen die gewerblichen Bauflächen des Businessparks an, östlich davon verläuft die AIC 25 mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 17.000 Kfz am Tag. Nach Norden folgt die offenen Friedberger Au.

#### **Bewertung**

Die freie Lechaue und die Friedberger Au dienen grundsätzlich als Luftaustauschbahn und zur Frischluftzufuhr des Verdichtungsraumes. Der Erweiterungsbereich selbst bildet ein Dreieck zwischen den gewerblichen Bauflächen des Businessparks und der AIC 25. Durch die Umgebung und die Kleinflächigkeit liegen für den Änderungsbereich keine wesentlichen klimatischen Effekte vor.

### **3.1.3 Arten und Biotope**

#### **Beschreibung**

Für die zusätzlichen Gewerbeflächen werden jetzige Grünflächen (vorhandene Eingrünungsflächen und daran anschließende Wiesenstandorte) in Anspruch genommen. Am Rand der stark befahrene AIC 25 liegt ein naturnah aufgebauter Gehölzkomplex.

#### **Bewertung**

Der bestehende Gehölzkomplex am nordöstlichen Rand weist durch seine Artenzusammensetzung und der Kombination mit vorgelagertem Grünland grundsätzlich eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Durch die stark befahrene AIC 25 und die angrenzende gewerbliche Nutzung sind die bisherigen Grünflächen jedoch durch Lärm, Aerosole und Licht belastet. Das Lebensraumpotential kann nicht ausgeschöpft werden.

### **3.1.4 Landschaftsbild/Ortsbild**

#### **Beschreibung**

Das Landschaftsbild wird durch die offene und ebene Lage des Lechtales geprägt. Der Planungsbereich selbst ist umgeben von gewerblicher Nutzung und Verkehrswegen. Entlang der jetzigen Gewerbenutzung liegen naturnahe Gehölze zur Eingrünung des Businessparks vor. Zusätzlich besteht im nordöstlichen Bereich entlang der AIC 25 ein Gehölzkomplex.

#### **Bewertung**

Die Erweiterungsflächen sind durch die Lage und ihrer Struktur eher dem Businesspark und damit dem Siedlungskörper als der offenen Friedberger Au zuzuordnen. Die dort vorhandenen Gehölze unterstützen die Einbindung der baulichen Nutzung in die Umgebung.

### **3.1.5 Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

Im direkten Umfeld der Erweiterungsflächen liegt keine Wohnnutzung vor. Die Grünfläche selbst ist durch die AIC 25 und den Businesspark isoliert.

## **Bewertung**

Die Lage zwischen Gewerbe und AIC 25 lässt allenfalls für Beschäftigte im Businesspark eine Pausenerholung zu. Durch die stark befahrene Straße liegen aber deutliche Einschränkungen der Grünflächennutzung vor.

### **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 der Flächennutzungsplan weiterhin Grünflächen vorsieht.

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

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisherige Grünflächen am Rand nordöstlichen Rand des Businessparks für Gewerbenutzungen verwendet. Die gewerblichen Flächen setzen sich parallel zur AIC 25 fort. Auf einer etwa 38 m tiefen Fläche zwischen der Gewerbenutzung und der Kreisstraße stellt der FNP weiterhin Grünflächen dar.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Mit der Umwidmung als künftige Gewerbefläche ist von einer intensiven Bebauung und Versiegelung auszugehen. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist die Konsequenz.

Anfallender Niederschlag kann nicht mehr gänzlich versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächenwässer sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Mit der Bebauung und Versiegelung auf den Erweiterungsflächen ist von einer Änderung des Mikroklimas auf den betroffenen Flächen auszugehen. Durch die Randlage zur Friedberger Au sowie durch vorhandene und künftige Gehölzflächen bleibt dieser Effekt aber deutlich begrenzt. Nachteilige Wirkungen auf den Regionalen Grünzug sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Die Verkleinerung der Grünfläche, bzw. die Reduzierung der Grünfläche auf einen 38 m breiten Streifen entlang der AIC 25 reduziert vorhandene Lebensräume. Das bestehende Feldgehölz liegt weiterhin innerhalb der Grünflächen. Die bisherige Biotopqualität ist durch die Umgebung mit Gewerbe und Verkehrswegen bereits reduziert, überwiegend störungsunempfindlichen Arten sind innerhalb der Wiese und der Gehölze zu vermuten.

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

Die verbleibenden Grünflächen wie auch der vorhandene Gehölzbestand ermöglichen auch künftig eine Eingrünung der Gewerbeflächen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Verkleinerung der Grünfläche zwischen Businesspark und AIC 25 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut

### **Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen, die zwischen dem Businesspark und der AIC 25 liegen. Die dadurch zusätzlich entstehenden Gewerbeflächen schließen an vorhandene gewerbliche Nutzung an und werden über diese auch erschlossen und nutzbar. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Vorhandene Eingrünungen können auf den verbleibenden Grünflächen wieder hergestellt werden.

## **4 STANDORTALTERNATIVEN**

Der jetzige Änderungsbereich dient im Wesentlichen zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Silberhorn an der Sebastian Mayr-Straße im Businesspark Friedberg. Neben der jetzt im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung nach Osten, beabsichtigt die Firma auch weitere Flächen westlich des Betriebsstandortes zu erwerben. Die Betriebserweiterung nach Westen kann daher nicht als Alternative dienen. Das Betriebskonzept ist darauf ausgerichtet, sowohl Erweiterungsflächen im Westen wie auch im Osten anzustreben. Alternativstandorte im Stadtgebiet scheiden aus.

Mit der Lage des Businessparks im Lechtal ist der dortige Standort am Rand des regionalen Grünzuges als sensibel zu betrachten. Die Stadt Friedberg hat dies mit den umfangreichen Grünflächen zur Einbindung und Durchgrünung der gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht. Diese Grundstruktur bleibt mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der rel. geringfügigen Erweiterung der Gewerbeflächen um 0,6 ha in Richtung AIC 25 neu und des verbleibenden Grünstreifens auch weiterhin bestehen.

Aufgrund der Lage, der geringen Größe der Änderung sowie der konkreten Nutzungsansprüche des dortigen Gewerbebetriebes ergibt sich keine Notwendigkeit das Stadtgebiet nach Alternativen zu überprüfen.

## **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, 1996)
- 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg (Friedberg, 2004)
- 34. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg (Friedberg, 2015)
- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Business-Park" nach Osten im Anschluss an das Betriebsgelände der Firma Silberhorn in der Stadt Friedberg

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

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorgesehene 34. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg erstreckt sich auf Flächen zwischen dem Businesspark und der angrenzenden AIC 25. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Erweiterungsbereich Grünflächen dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes reduzieren sich die Grünflächen östlich des Businessparks. Zur AIC 25 hin verbleibt jedoch ein etwa 38 m breiter Grünstreifen. Der Änderungsbereich von etwa 0,6 ha dient künftig einer gewerblichen Nutzung. Die daran anschließenden Grünflächen bleiben bestehen.

Die Verwendung bisheriger Grünflächen zwischen gewerblichen Bauflächen und der AIC 25 vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft. Nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Regionalen Grünzug mit seinen Funktionen sind durch Lage und Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Infolge der Umsetzung der gewerblichen Vorhaben ist von Versiegelungen derzeitiger Wiesenflächen im Einwirkungsbereich der stark frequentierten AIC 25 auszugehen. Die verbleibenden Grünflächen können auch für die Erweiterung die Einbindung in die Umgebung bewirken. Weitere relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund des Standortes (Gewerbe, Verkehrswege) nicht gegeben.

## 8 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2013: 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

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.

STADT FRIEDBERG 2015: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 34. Änderung

STADT FRIEDBERG 2015: Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Business-Park" nach Osten im Anschluss an das Betriebsgelände der Firma Silberhorn in der Stadt Friedberg