

**STADT FRIEDBERG**



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
zum**

**3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8/II**

**Für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der  
Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)**

Bearbeitet: Hintermaier  
Geprüft: Brugger

Datum: 06.10.2015

**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.bugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.bugger-landschaftsarchitekten.de)



## **INHALT**

|            |                                                                                                    |          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                                            | <b>3</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Inhalt und Ziel der Änderung .....</b>                                                          | <b>3</b> |
| <b>1.2</b> | <b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>                                                                | <b>3</b> |
| <b>1.3</b> | <b>Methodik der Umweltprüfung .....</b>                                                            | <b>5</b> |
| <b>2</b>   | <b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND<br/>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b> | <b>5</b> |
| 2.1.1      | Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....                                                 | 5        |
| 2.1.2      | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                        | 5        |
| 2.1.3      | Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....                                          | 5        |
| <b>2.2</b> | <b>Planungsalternativen .....</b>                                                                  | <b>6</b> |
| <b>3</b>   | <b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN<br/>(MONITORING) .....</b>                     | <b>6</b> |
| <b>4</b>   | <b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER<br/>UNTERLAGEN.....</b>               | <b>6</b> |
| <b>5</b>   | <b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                                                                       | <b>7</b> |
| <b>6</b>   | <b>LITERATUR .....</b>                                                                             | <b>8</b> |

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel der Änderung

Ein im GE 10 des Businessparks ansässiges Unternehmen beabsichtigen die bestehenden Betriebsflächen um ca. 40 m nach Westen zu erweitern. Die 2. Änderung des Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2013 begrenzt das GE 10 mit einer 15 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Mit einer Verlagerung der Grünfläche nach Westen kann die Stadt Friedberg dem Unternehmen die benötigte Erweiterungsfläche zur Verfügung stellen.

Gegenstand der 3. Änderung ist daher, die bestehende Grünfläche nach Westen zu verlagern, um damit die Gewerbeflächen GE 10 zu vergrößern.

In der Flächenbilanz führt dies zu einem Verlust von 212 m<sup>2</sup> Grün. Demgegenüber werden die bisher festgesetzten 25%igen Flächenanteile für Anpflanzungen auf 30% erhöht sowie die Anlage von Wegen innerhalb der Fläche ausgeschlossen.

Die Grüngliederung im Businesspark bleibt im Grundsatz damit weiterhin bestehen.

Die Festsetzungen der Änderung entsprechen inhaltlich denen des B-Plan 8 / II. Demnach ist folgendes zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbeflächen beträgt maximal 0,8. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 14 m begrenzt.

### 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."*

*B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft*

#### *2.2.8 Siedlungsgebiete*

*"Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden."*

*"Es ist von besonderer Bedeutung, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsamen Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern."*

## **Regionalplan Region Augsburg**

### *All Raumstruktur*

#### *2. Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen*

*2.2 Die Feuchtgebiete und Auwälder im .... Lech- und Wertachtal, ..... sollen in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden.*

### *BI Natur und Landschaft*

#### *1. Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen*

*Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller- Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

*Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken.*

## **Teilraumgutachten Augsburg**

Die Änderungsflächen sind im Teilraumgutachten als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit dargestellt.

Für die östlich der AIC 25Neu verlaufende Lechebene benennt das Teilraumgutachten folgende landschaftsökologische Bedeutungen:

- Funktionsraum für den Arten- und Biotopschutz
- Funktionsraum für den Klimaschutz
- Funktionsraum für den Grundwasserschutz

## **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Stadt Friedberg**

Für das Planungsgebiet an der Lechhauser Straße macht der Landschaftsplan keine spezifischen Aussagen. Der regionale Grünzug verläuft östlich des Planungsgebietes und wird nicht tangiert. Im Lechtal wird aber grundsätzlich vorgeschlagen, die Verbundfunktionen zu stärken.

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Stadt Friedberg ist der Planungsbereich als Gewerbefläche dargestellt, die Verbundfunktionen sind als Grünflächen berücksichtigt.

### **1.3 Methodik der Umweltprüfung**

Der wesentliche Inhalt der Änderung der Bebauungspläne liegt darin, bisherige - noch nicht entwickelte - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verlagern, um gewerblich genutzte Flächen zu vergrößern. Die von der Verlagerung betroffene Fläche wird auf das bisherige GE 10/II verschoben. Die Anpassung der Grünfläche nördlich der Balthasar-Schaller-Straße führt zu einer Verkleinerung der dort vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von etwa 212 m<sup>2</sup>. Der Flächenverlust wird mit einer dichteren Anpflanzung kompensiert. Der Verzicht von Wegen innerhalb der Grünfläche vermeidet zusätzliche Versiegelungen.

Die vorliegende Umweltprüfung beschränkt sich deshalb auf diesen Aspekt. Hinsichtlich der Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 /II verwiesen.

## **2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die bisherige Flächenkonzeption und Grünstruktur der 2. Änderung weiterhin bestehen bleiben.

### **2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Verschiebung bisher festgesetzter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Gewerbeflächen GE 10 und GE 10/II etwa um 40 m nach Westen. Die freiwerdenden Areale werden dem GE 10 zugeordnet. Die Breite der künftigen Grünfläche beträgt zwischen 10 und 23,3 m und geht zu Lasten des GE 10/II.

Damit wird weiterhin eine durch öffentliche Flächen von Nord nach Süd verlaufenden Grünverbindungen sichergestellt. Flächenmäßig entsteht allerdings ein Verlust von 212 m<sup>2</sup> an Grün.

### **2.1.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Verlagerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Westen bleiben die bisher beabsichtigten Grünkorridore innerhalb des Businessparks grundsätzlich bestehen. Ein kompletter Verlust der Grünflächen zwischen der Balthasar-Schaller-Straße und der Sebastian-Mayr-Straße im Bereich des BP Nr. 8 /II wird vermieden.

Als "Kompensation" erfolgt eine dichtere Anpflanzung auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Bebauungsplan wird die bisherige Festsetzung von 25% der Fläche auf 30% erhöht. Die bisher vorgesehene absolute Pflanzfläche von 404 m<sup>2</sup> (bezogen auf 1.614 m<sup>2</sup>) erhöht sich auf 484 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig wird auf Wegeverbindungen und damit auf ca. 500 m<sup>2</sup> Flächenversiegelungen innerhalb der Grünfläche verzichtet.

Mit der Neustrukturierung der Flächen wird hier eine zusätzliche Versiegelung von Boden im Umfang von 212 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die natürlichen Bodenfunktionen und die

flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser gehen dabei weitestgehend verloren.

Nachteilige Auswirkungen - über die bisherigen Veränderungen durch die gewerbliche Entwicklung hinaus - sind für die weiteren Schutzgüter Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild oder Mensch nicht zu erwarten.

Die bisherigen Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die weiteren grünordnerischen Festsetzungen mit den bisherigen Minimierungsmaßnahmen bleiben weiterhin bestehen.

## **2.2 Planungsalternativen**

Die Grundzüge der Flächenstrukturen im Businesspark sollen grundsätzlich gewahrt bleiben. Die in der Flächennutzungsplanung vorgesehenen umfangreichen Grünflächen zur Eingrünung und zum Aufbau von Verbindungsachsen wurden bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen entwickelten Gestaltungs- und Grünkonzepten definiert. Die dort festgelegten hohen Gestaltungs- und Freiraumqualitäten sollen auch Grundlage der 3. Änderung bleiben.

Alternativen für die Ausdehnung der Gewerbefläche GE 10 mit dem dort ansässigen Betrieb nach Westen ergeben sich nur dahingehend, dass auf die Grünverbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen gänzlich verzichtet wird. Stattdessen erfolgt die Verlagerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einem Flächenverlust von etwa 12%.

Die Grünfunktionen sind weiterhin gewahrt und die Gewerbefläche GE 10 mit dem dort ansässigen Unternehmen kann sich entwickeln.

## **3 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Für umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

## **4 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region Augsburg (9) (AUGSGURG, 1996/2007)
- Teilraumgutachten der Landesplanung in Bayern – Augsburg, Konzepte und Strategien zur Entwicklung eines Teilraumes (MÜNCHEN 1997)
- 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg (FRIEDBERG, 2004)
- Änderung der Bebauungspläne Nr. 8 und 8/II

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

## **5 ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der 3. Änderung der Bebauungsplan Nr. 8 / II werden bisherige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für gewerbliche Zwecke herangezogen. Die Verschiebung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um etwa 40 m nach Westen sichert weiterhin die konzeptionellen Grünstrukturen.

In der Summe gehen etwa 212 m<sup>2</sup> bisherige Grünflächen infolge der Neustrukturierung zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung verloren. Gleichzeitig ist damit eine weitere Einschränkung der natürlichen Funktionen des Bodens verbunden. Diesem Verlust wird mit einer höheren Pflanzdichte und der Vermeidung von Versiegelungen - durch Verzicht von Wegeverbindungen auf den Grünflächen - von ca. 500 m<sup>2</sup> begegnet.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope sowie auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung sind durch die 3. Änderung nicht zu befürchten. Die bereits in der 11. Flächennutzungsplanänderung und im B-Plan Nr. 8 und Nr. 8 / II konzipierten Grünkorridore werden weiter verfolgt. Mit der Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets bleiben die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf das Lokalklima wie bisher auch deutlich begrenzt.

## 6 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 1996/2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

SCHULLER/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

STADT Friedberg 2007/2013: Bebauungsplan Nr. 8/II, einschl. der durchgeführten Änderungen