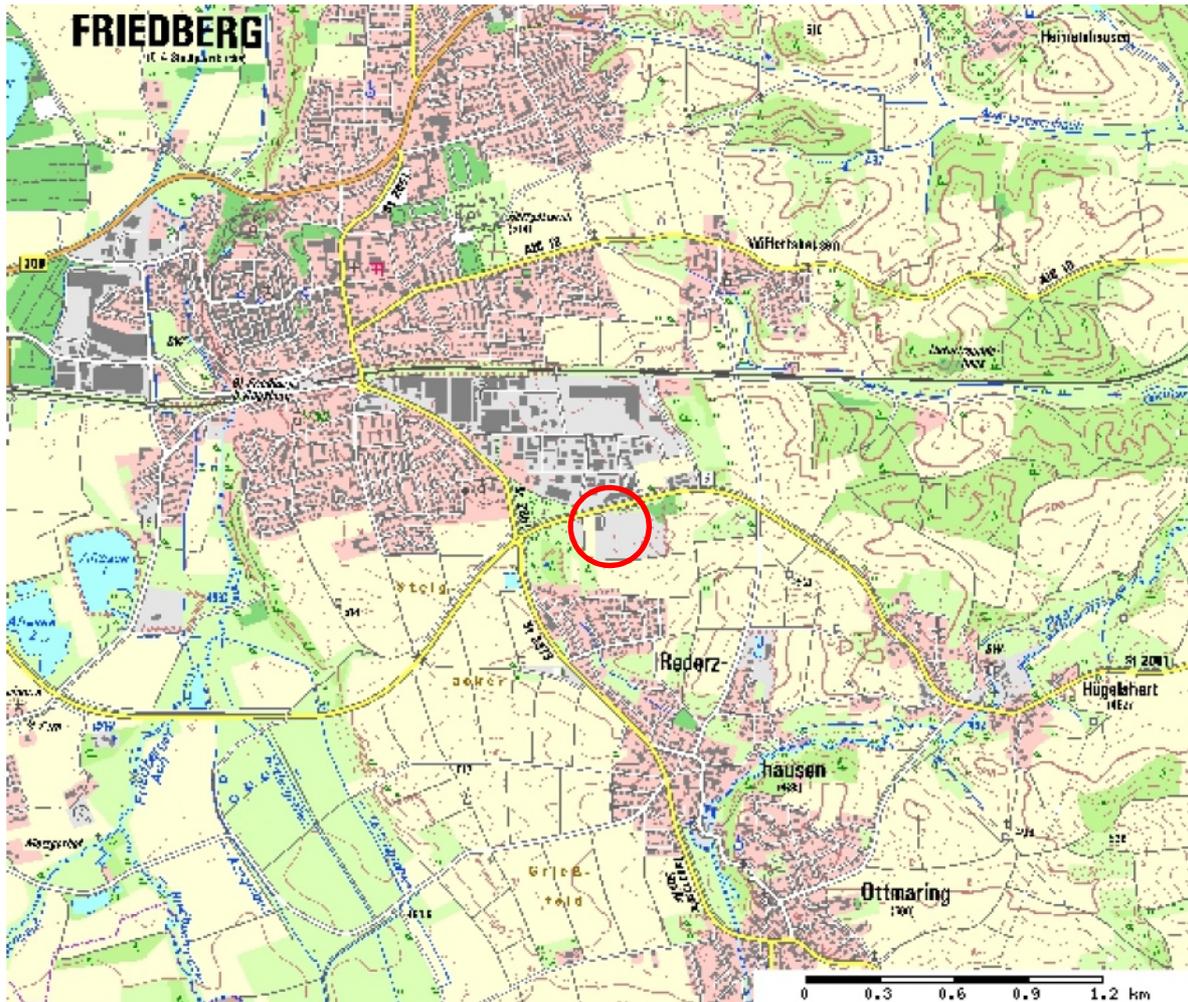


# STADT FRIEDBERG

## 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zum Bau eines neuen Baubetriebshofes

im Bereich östlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 15.10.2015

## TEIL B BEGRÜNDUNG

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

# Inhaltsverzeichnis

<b>B</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Planungsbereiches</b> .....	<b>3</b>
3.1	Lage und Bestand .....	3
3.2	Umgebende Bebauung .....	4
3.3	Sonstige Planungen .....	4
3.4	Umweltprüfung .....	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>5</b>
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Regionalplan Region 9 .....	5
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	6
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
5.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
6.1	Konzept .....	6
6.2	Bauliche Nutzung .....	7
6.3	Erschließung .....	7
6.4	Immissionsschutz .....	7
6.5	Grünordnung und Ausgleich .....	8
<b>7.</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	9
8.2	Vermeidung und Minimierung .....	12
8.3	Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung .....	12
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	13
8.5	Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen .....	13
8.6	Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	15
8.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	15
8.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	15
8.9	Gutachten .....	16
8.10	Literaturverzeichnis .....	16

## **B Begründung**

### **1. Anlass**

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes wurde 2013 die baurechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Baubetriebshofes in den Bereich westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße geschaffen. Die Flächen westlich der Grüngutsammelstelle wurden dabei als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof ausgewiesen.

Im Rahmen der konkreteren Planungen des Bauhofes hat sich der Bedarf einer zusätzlichen Lagerhalle gezeigt. Diese soll, um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten im Bereich der Grüngutsammelstelle errichtet werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es die Lagerhalle östlich der bereits ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen. Der Bereich ist derzeit baurechtlich dem Außenbereich zu zurechnen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf nach Osten erweitert.

Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes erforderlich. Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren geändert.

### **2. Geltungsbereich**

Der Umgriff der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 758 der Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von ca. 0,81 ha.

### **3. Beschreibung des Planungsbereiches**

#### **3.1 Lage und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt am südöstlichen Stadtrand von Friedberg, südlich der Staatsstraße St2051 und westlich der Wertstoffsammelstelle. Das Gelände, das dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu geordnet ist, ist derzeit als Grüngutsammelstelle genutzt. Es ist bereits eine Lagerhalle vorhanden. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Randlich sind im Norden eine Gehölzstruktur sowie Straßenbegleitgrün vorhanden.

### 3.2 Umgebende Bebauung

Im Osten und Süden des Geltungsbereiches schließt sich das Gelände der Deponie „Lueg ins Land“ mit Sandabbaustelle und Wertstoffhof an. Im Westen grenzt der Bereich des geplanten neuen Baubetriebshofes an.

Nördlich des Münchner Straße sind Gewerbeflächen vorhanden. Im Süden schließt sich die bestehende Sandgrube an. Die Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen liegt ca. 200m weiter südlich.

### 3.3 Sonstige Planungen

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Sandabbaustelle, östlich die Bauschuttdeponie „Lueg ins Land“. Diese Flächen sind über einen Landschaftspflegerischen Begleitplan und das Plangenehmigungsverfahren nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durch das Landratsamt am 28.05.2004 festgesetzt und genehmigt.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist der Bereich, der derzeit als Lagerhalle und Grünutannahmestelle genutzt als solcher dargestellt. Südlich anschließend sind die Entwicklung von Magerwiesen und der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen vorgesehen.

Die Rekultivierungsfläche ist als Ausgleich für die Herstellung der Deponie festgelegt. Am Südrand des Änderungsbereiches wird ein Streifen der ökologischen Ausgleichsfläche überplant.



*Auszug FINVIEW Bayern – ohne Maßstab  
grün schraffiert – Ökologische Ausgleichsflächen  
Schwarz Änderungsbereich*

### 3.4 Umweltprüfung

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht liegt als Anlage zu den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung bei.

Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes betrachtet schwerpunktmäßig die grundsätzliche Standortwahl und zeigt wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf. Eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 4. Übergeordnete Ziele

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

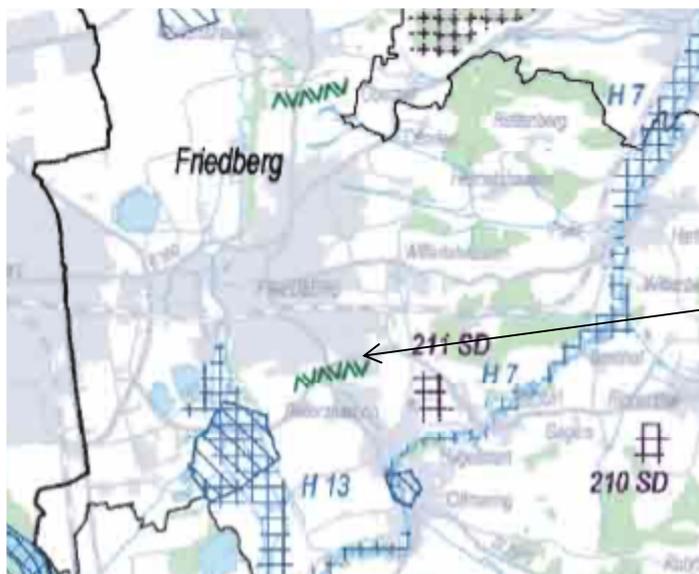
Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (BAYERISCHE STAATREGIERUNG 2013) verankert:

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 4.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan stellt zwischen Rederzhausen und Friedberg entlang der Staatsstraße St 2051 ein Trenngrün dar. Gemäß B V Siedlungswesen 1.4 (Ziel) des Regionalplanes sollen Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden. Ein Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungseinheiten soll durch die Sicherung der Trenngrünflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung oder Biotopflächen vermieden werden.



Trenngrün zwischen  
Friedberg und Rederzhausen

*Auszug aus dem Regionalplan 9, Karte 2a Siedlung, Versorgung*

### **4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar (062-A). Das ABSP sieht im Geltungsbereich die Entwicklung von Magerstandorten auf Flächen mit einer Neigung von > 12 % vor.

## **5. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen**

### **5.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen, Aufschüttung dargestellt. Die Bauverbotszonen sind ebenfalls übernommen.

Außerhalb des Änderungsbereiches entlang der Staatsstraße 2051 sieht der FNP einen Grünstreifen vor. Südlich und östlich ist die Deponie „Lueg ins Land“ als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Abfall dargestellt.

### **5.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

In der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Änderungsbereich als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Baubetriebshof“ dargestellt. Die Aufschüttungsfläche wird entsprechend zurückgenommen. Die Darstellung der bestehenden Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bleibt unverändert erhalten.

## **6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen**

### **6.1 Konzept**

Im Rahmen der Konzeption des neuen Baubetriebshofes hat sich der Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen gezeigt. Um diesen Bedarf zu erfüllen wird das Gelände des Bauhofes nach Osten erweitert und die vorhandene Lagerhalle sowie eine mögliche Erweiterung in die Konzeption mit einbezogen.

Die Fläche liegt zwischen dem geplanten Baubetriebshof im Westen und der vorhandenen Wertstoffsammelstelle im Osten.

Aufgrund dieser Lage bietet sich die Fläche somit sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich des Betriebsablaufes zur Entwicklung von Lagermöglichkeiten an.

Durch die Lage am Stadtrand kann eine Beeinträchtigung von Wohnbauflächen (durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen) verhindert werden, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallschutzgutachten belegt wird.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf schließt sich direkt westlich an die vorhandene Deponie „Lueg ins Land“ mit Wertstoffhof, im Norden an die Staatsstraße sowie an das bestehende Gewerbegebiet an. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Neubauf Flächen an be-

stehende Bauflächen anzuschließen wird daher entsprochen.

Zwischen dem Ortsteil Rederzhausen im Süden des Planungsgebietes und dem geplanten Baubetriebshof bleibt eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Tiefe zwischen ca. 200 m erhalten. Dieser von Bebauung freigehaltene Bereich erfüllt die Funktion des Trenngrüns. Rederzhausen ist somit räumlich eindeutig vom geplanten Gelände des Baubetriebshofes getrennt. Dem Ziel des Regionalplanes die Siedlungseinheiten nicht zusammenwachsen wird somit Rechnung getragen.

Zur weiteren Stärkung des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und dem Gelände des neuen Baubetriebshofes wird in diesem Landschaftsraum die ökologische Ausgleichsfläche verortet. Sie liegt weiter südlich am Ostrand der geplanten Wohnbebauung in Rederzhausen. Sie begrenzt die Bebauung nach Osten und trägt somit langfristig zur Sicherung des Trenngrüns bei. Gleichzeitig wird der Bereich dadurch mit naturnahen Strukturen aufgewertet.

## **6.2 Bauliche Nutzung**

Der gesamte Änderungsbereiches wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Baubetriebshof ausgewiesen. Er hat eine Größe von ca. 0,81 ha. Die Fläche wird ausschließlich als Baubetriebshof mit den erforderlichen Gebäuden, Lagerflächen und Stellplätzen genutzt. Die geplante Bebauung orientiert sich in Umfang und Höhe an der nördlich angrenzende Bebauung des Gewerbegebietes.

## **6.3 Erschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Münchner Straße (Staatsstraße 2051) über die bestehende Zufahrt zum Wertstoffhof als auch über das Gelände des geplanten Baubetriebshofes.

Die entlang der Staatsstraße geltenden Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen werden in der Planzeichnung dargestellt und bei der baulichen Nutzung berücksichtigt.

## **6.4 Immissionsschutz**

Für den gesamten Bereich des geplanten Baubetriebshofes wurde die schalltechnische Untersuchung 4642.2/2015-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Im Gutachten wird ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Dieses Konzept wird durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten durch die Summe der Gewerbelärmimmissionen eingehalten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben schalltechnisch mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist.

## 6.5 Grünordnung und Ausgleich

Die Einbindung der Gemeinbedarfsfläche ist durch die vorhandenen Grünflächen nördlich des Änderungsbereiches entlang der Staatsstraße sowie durch die im Süden angrenzende zu rekultivierende Fläche der Sandgrube gewährleistet.

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Detail ist im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Flurstück Nr. 994 Gemarkung Rederzhausen ökologische aufgewertet.

Die Fläche ist bereits jetzt im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen“ als Ökokontofläche festgesetzt und bereits hergestellt. Eine Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht wie dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 7. Flächenstatistik

Flächen	[ha]	[%]
<b>Gemeinbedarf</b>		
Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Baubetriebshof“	0,81	100 %
<b>Flächen gesamt</b>	<b>0,81</b>	<b>100 %</b>

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



Luftbild - Auszug Geoportal Bayern

#### 8.1.1 Boden

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der Nutzung der Fläche als Grüngutannahmestelle weitgehend gestört. Die Flächen sind weitgehend versiegelt bzw. mit Gebäuden bebaut. Im Bereich der vorhandenen Gehölze ist eine Wallschüttung vorhanden. Der südliche Bereich grenzt direkt an die ehemalige Sandabbaustelle, sodass im Geltungsbereich nirgends mit einem natürlichen Bodengefüge zu rechnen ist.

#### 8.1.2 Grundwasser /Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Zum Wasserstand liegen im Gebiet keine Angaben vor. Westlich angrenzend außerhalb des Änderungsbereiches liegt der Wasserstand bei ca. 1,9 m unter GOK (GEOTECHNISCHE ING. GESELLSCHAFT 2015), sodass im Änderungsbereich mit ähnlichen Bedingungen gerechnet werden kann. Wobei das Gelände etwas höher liegt und der Wasserflurabstand dadurch vermutlich größer ist.

#### 8.1.3 Arten-, Biotope

An der Nordgrenze des Änderungsbereiches ist ein Streifen Straßenbegleitgrün vorhanden. Südlich davon liegt eine Wallschüttung mit Gehölzbestand. Hier sind vorwiegend heimische Arten mit einem Alter von ca. 15 Jahren vorhanden.

Südlich der befestigten Fläche sind Ruderalflächen und teilweise mit Kies befestigte Flächen vorhanden.

Auf der Fläche sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.

#### **8.1.4 Klima und Luft**

Der Änderungsbereich liegt auf einem Höhenrücken. Weiter südlich fällt das Gelände nach Süden ab. Weiter östlich ist die Erhebung des Deponiekörpers vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und dem vorhandenen Relief hat die Fläche keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Belüftung der Umgebung.

#### **8.1.5 Landschaftsbild**

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf liegt im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet, den geplanten Bauhof und den Wertstoffhof. Dadurch sind bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes vorhanden. Zusätzlich ist das Landschaftsbild durch Wallschüttungen und Abgrabungen im Gebiet als auch in der Umgebung bereits stark verändert.

#### **8.1.6 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich liegen keine Nachweise für schützenswerte Kultur- und Sachgüter vor.

#### **8.1.7 Mensch**

Die Flächen wird aufgrund ihrer Lage direkt an der Staatsstraße und der Nutzung als Grün-gutsammelstelle nicht für die Naherholung genutzt. Sie hat daher keine Bedeutung für die Naherholung.

### 8.1.8 Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Der Zustand der Schutzgüter wird in 3 Stufen bewertet (gering - mittel - hoch)

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	Gehölzsukzessionsfläche mit mittlerer Entwicklungszeit	Kategorie II mittlere Bedeutung
	Straßenbegleitgrün Lagerfläche	Kategorie I geringe Bedeutung
	Versiegelte Flächen	keine Bedeutung
Boden	Lagerfläche, Wallschüttung um Gelände	Kategorie I geringe Bedeutung
	Versiegelte und bebaute Flächen	keine Bedeutung
	Insgesamt stark gestörtes bzw. verändertes Bodenrelief	
Wasser	Gebiet mit Wasserflurabstand 2m bis 4m	Kategorie I geringe Bedeutung
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet am Siedlungsrand Vorbelastet durch Bebauung und Versiegelung, keine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn	Kategorie I mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Stark verändertes Landschaftsbild z. B. durch Wallschüttungen und Abgrabungen	Kategorie I geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	Gebiet derzeit nicht für die Erholung nutzbar	keine Bedeutung

Die Bewertung zeigt, dass die Schutzgüter überwiegend in Kategorie I (geringe Bedeutung) einzustufen sind. Dieses wird in der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs berücksichtigt.

## 8.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Maßnahmen wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Flora – Fauna vermieden oder reduziert.

- Wahl des Standorts in Bereich mit bereits vorbelastetem Landschaftsbild
- Bebauung von Flächen mit bereits gestörtem Bodenaufbau
- Anschluss der Bebauung an bestehende Gewerbeflächen
- Erhalt des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und der geplanten Baufläche

## 8.3 Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung

Durch die Bebauung wird trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Aufgrund der Vorbelastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durch die bereits vorhandene Bebauung und Reliefveränderungen und die geringe Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering zu betrachten.

Die von der Baumaßnahme und vom späteren Betrieb ausgehenden Lärm- und Staubimmissionen stellen für das angrenzende Gewerbegebiet keine große Beeinträchtigung dar. Eine Abschätzung der betriebsbedingten Lärmimmission zu der ca. 200m südlich liegende Wohnbebauung ist gemäß Immissionsgutachten ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Funktion der Fläche als Trenngrün zwischen dem Ortsteil Rederzhausen und dem Gewerbegebiet Süd wird von der südlich liegenden Sandgrube übernommen. Diese kann die Funktion vollständig nach der geplanten Rekultivierung übernehmen.

Gleichzeitig wird der Bereich südlich der Sandgrube durch die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)</b>
<b>Arten- und Biotope</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung der Gehölz- und Sukzessionsflächen und damit Verlust von Lebensraum für diverse Pflanzen- und Tierarten</li> </ul>	mittel
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abtrag der Wallschüttung</li> <li>• Versiegelung von überwiegend gestörtem Untergrund in noch unversiegelten Bereichen</li> </ul>	gering
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Beeinträchtigung wasserführender Schichten</li> </ul>	gering
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Vorbelastung keine wesentliche Veränderung des Kleinklimas</li> </ul>	gering
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung, wobei eine Vorbelastung bereits vorhanden ist</li> </ul>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine vorhanden</li> </ul>	keine
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion</li> </ul>	gering

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

#### **8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die jetzige Nutzung der Flächen als Grüngutsammelstelle inklusive der jetzigen Versiegelung und Gebäude bestehen.

Die Gehölzsukzession auf dem Wall könnte sich wahrscheinlich ungestört weiterentwickeln und entsprechend dem jeweiligem Entwicklungsstadium Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Die zu rekultivierende Fläche im Süden würde als Magerwiese mit einzelnen Gehölzpflanzungen entwickelt.

#### **8.5 Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen**

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die detaillierte Berechnung von Eingriff und Ausgleich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von ca. 0,81 ha. Ca. 60 % der Fläche sind bereits bebaut bzw. versiegelt.

Aufgrund der hohen Intensität der Nutzung ergibt sich ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Der verwendeten Ausgleichsfaktoren liegen je nach vorhandenem Bestand auf

der Fläche zwischen 0,2 (Lagerfläche) und 0,6 (Gehölzfläche). Die Flächen, die bereits als Ausgleich im Rahmen der Rekultivierung der Deponie dienen werden mit dem Faktor 1 ausgeglichen.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleich werden im Rahmen des Bebauungsplanes Flächen auf dem Flurstück 994 Gemarkung Rederzhausen herangezogen. Diese Fläche ist im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen,“ als Ökokontofläche festgesetzt. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Die Fläche diente ursprünglich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Inzwischen wurde auf dem Flurstück ein Regenrückhaltebecken erstellt. Durch die Fläche führt ein Graben, der teilweise von Feuchtflächen begleitet ist. Der südliche Teil des Flurstücks dient als Ausgleich für den oben genannten Bebauungsplan Nr. 9. Der nördliche Teil der Fläche ist im Bebauungsplan als Ökokontoflächen dargestellt. Ein Teil dieser Ökokontofläche wird als Ausgleich für das vorliegende Verfahren herangezogen.

Zur Aufwertung der Fläche sind die Herstellung von Mulden als Lebensraum für die im Bereich der Deponie „Lueg ins Land“ vorkommende Kreuzkröte, die Entwicklung von Feuchtwiesenstrukturen sowie Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im Westen der Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Maßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert.



**Lage der ökologischen Ausgleichsfläche  
östlich von Rederzhausen**

Quelle Geobasisdaten –  
Bayerische Vermessungsverwaltung,  
ohne Maßstab

## 8.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg, des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt. Gleichzeitig erfolgte eine Bestandsaufnahme im Gelände.

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden (Ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet, wobei eine detaillierte Ermittlung erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Auswertung der Artenschutzkartierung waren keine Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie oder sonstigen Arten von gemeinschaftlichem Interesse vorhanden.

Ein Schallschutzgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Eine detailliertere Betrachtung des Immissionsschutzes wird daher auf der Ebene der Bebauungsplanung vorgenommen.

## 8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Unschärfe der Darstellung auf den Ebenen der Flächennutzungsplanung werden die Monitoringmaßnahmen jedoch erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

## 8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die bereits für den neuen Baubetriebshof der Stadt Friedberg bauleitplanerisch gesicherten Flächen soll auf den Bereich der jetzigen Grüngutsammelstelle erweitert werden. Hier sollen die vorhandenen Gebäude durch eine weitere Lagerhalle ergänzt werden.

Um dies zu ermöglichen wird der Bereich der Grüngutsammelstelle, der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Ca. 60 % des überplanten Bereiches sind bereits versiegelt bzw. bebaut. Die restlichen Flächen sind mit Gehölzbestand oder Ruderalfluren bzw. Straßenbegleitgrün bestanden. Die Fläche hat aufgrund der Vornutzung eine überwiegend geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Unter anderem aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen insbesondere des Landschaftsbildes durch die umliegenden Gewerbeflächen, die bereits bestehenden Relief und Bodenveränderung und der mit ca. 0,81 ha relativ geringen Fläche des Umgriffs wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering eingestuft.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen am Ost- rand von Rederzhausen kompensiert.

## 8.9 Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung der Bauleitplanung herangezogen:

ANDREAS KOTTERMAIR, BERATENDER INGENIEUR 2015: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes (Westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße) in der Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg, Nr. 4642.2 2015-RK

GEOTECHNISCHE ING. GESELLSCHAFT PROF. DR. SCHULER, DR.-ING:GÖDECKE mbH 2015: Bauhof Friedberg, Standort Luginsland, Ergebnisse der Baugrunderkundung vom 30.06. und 08.07.2015

## 8.10 Literaturverzeichnis

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 Blatt L 7732 Altomünster, München

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (09.2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern (TK 7631 Augsburg)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), September 2015

BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) 2013: Potentiell natürliche Vegetation Bayerns

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München 2013

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2009): Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982: Agrarleitplan Regierungsbezirk Schwaben, Agrarleitkarte Landkreis Aichach-Friedberg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2015): AUSZUG AUS DEM BAYERNVIERWER-DENKMAL <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9) STADT LAND  
FRITZ 2003: Bauschuttdeponie und Wertstoffsammelstelle, Rekultivierungsplan 2 Sandgrube