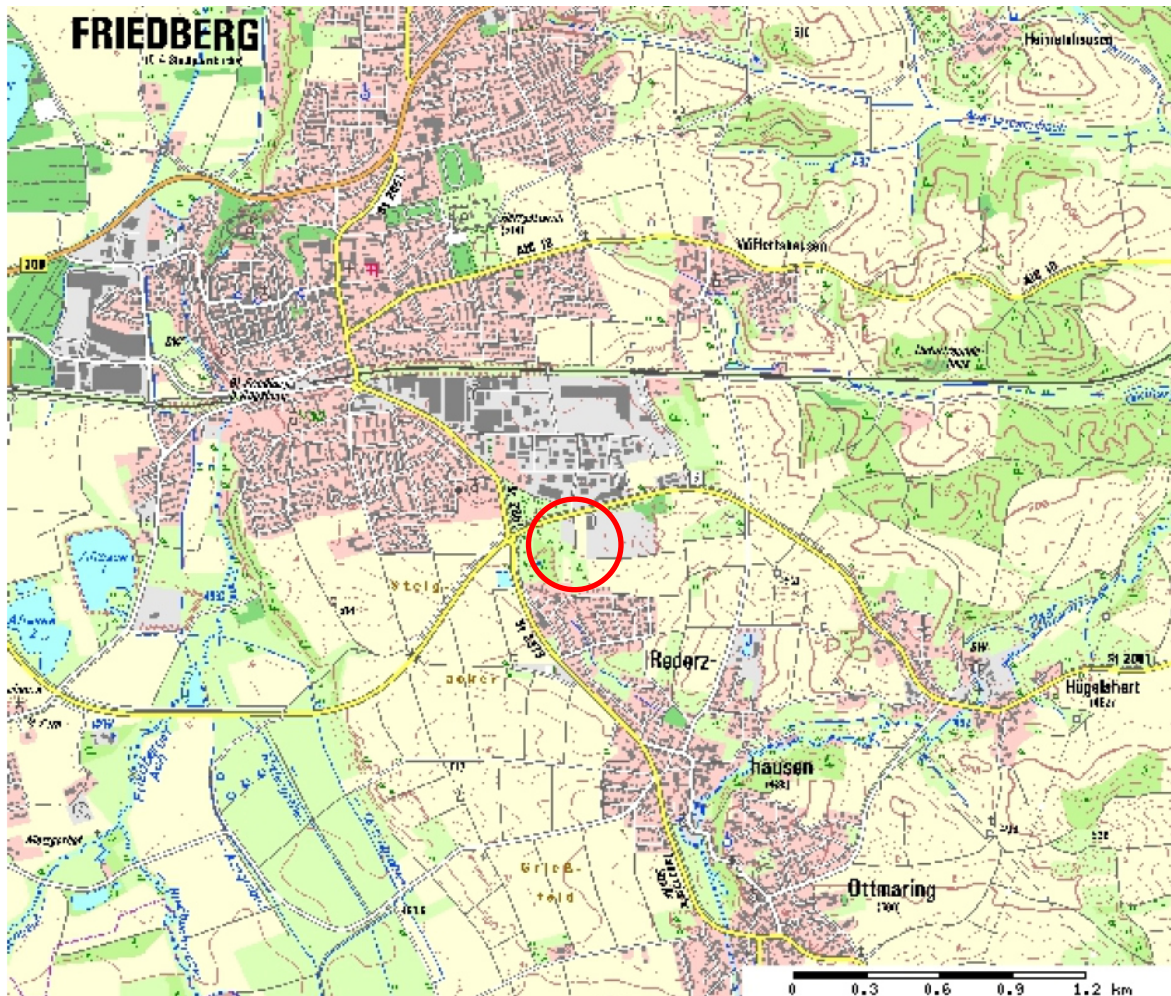


STADT FRIEDBERG

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 (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 06.10.2015

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass der Planung.....	4
B	Übergeordnete Planungen	5
B.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
B.2	Regionalplan.....	5
B.3	Flächennutzungsplan	5
B.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
B.5	Sonstige Planungen	5
B.6	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
C	Beschreibung des Planungsbereiches	6
C.1	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	6
C.2	Umgebung des Planungsgebietes	6
C.3	Eigentumsverhältnisse	7
C.4	Verkehr.....	7
C.5	Altlasten	7
C.6	Schutzgebiete	7
C.7	Umweltprüfung	7
D	Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
D.1	Geplante Nutzung	8
D.2	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	8
D.3	Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	9
D.4	Maß der baulichen Nutzung.....	9
D.5	Abstandflächen	10
D.6	Bauweise	10
D.7	Baugrenze.....	10
D.8	Verkehr.....	11
D.9	Ver- und Entsorgung	12
D.10	Immissionsschutz	12
D.11	Grünordnung.....	13
D.12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	14
D.13	Denkmalschutz	14
D.14	Einfriedung	14
D.15	Gestaltungsfestsetzungen.....	14
E	Flächenbilanz	15

F	Umweltbericht.....	16
F.1	Einleitung.....	16
F.2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	16
F.3	Vermeidung und Minimierung.....	21
F.4	Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung	22
F.5	Prognose Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....	23
F.6	Eingriff / Ausgleich	23
F.7	Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklungen	26
F.8	Methodik und Hinweis auf Kenntnislücken	26
F.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
F.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
G	Anlagen	28
G.1	Luftbild Bestand	28
G.2	Bestandsbewertung	29
G.3	Ökologische Ausgleichsfläche	30
G.4	Ersatzaufforstungsfläche.....	31
G.5	Gutachten.....	32
G.6	Literaturverzeichnis.....	32

A Anlass der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes wurde bereits 2013 westlich der Deponie“ Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2015) Baurecht für einen neuen Baubetriebshof geschaffen.

Ziel war die Verlagerung des jetzigen Baubetriebshofes der Stadt Friedberg südlich der Münchner Straße und östlich der Stefanstraße an den Standort südlich der Münchner Straße.

Der bisherige sehr unwirtschaftliche Standort des Baubetriebshofes sollte aufgrund seiner innerörtlichen Lage aufgegeben und ein moderner, allen Anforderungen an ein zeitgemäße Betriebsführung gerecht werdender Baubetriebshof an einem neuen Standort errichtet werden. Die Fläche am bisherigen Standort wird dadurch für andere städtebaulichen Entwicklungen in zentrumsnaher Lage frei.

Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplanung nach Osten auf den Bereich der jetzigen Grüngutannahmestelle erweitert, um hier Baurecht für eine zusätzliche Lagerhalle zu schaffen. Der Bereich ist derzeit dem Außenbereich zu zurechnen. Die Fläche des Geltungsbereiches vergrößert sich durch die Erweiterung von 1,8 ha auf 2,7 ha.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen im ursprünglichen Geltungsbereich geringfügig geändert und an die aktuelle Planung angepasst.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ergänzung im Bereich der jetzigen Grüngutannahmestelle und die Errichtung des Baubetriebshofes in der jetzigen Form zu schaffen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

B Übergeordnete Planungen

B.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.

B.2 Regionalplan

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.

B.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) im Westen als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof dargestellt. Der östliche Teil, auf den der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert wird, ist als Fläche für die Landwirtschaft und Deponiefläche dargestellt.

Entlang der Staatsstraße 2051 sieht der FNP einen Grünstreifen vor. Südlich der Fläche für Gemeinbedarf ist ebenfalls eine Randeingrünung geplant.

Nördlich der Münchner Straße stellt der FNP Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche für Gemeinbedarf wird im Rahmen dieser Änderung nach Osten erweitert.

B.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP sieht im Bereich der Hangflächen im Planungsgebiet die Entwicklung magerer Standorte bei Flächen mit einer Neigung von >12% vor.

B.5 Sonstige Planungen

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bauschuttdeponie "Lueg ins Land" mit Wertstoffhof und Sandabbaustelle. 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 Grüngutannahmestelle 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. Ein Teil dieser Fläche ragt im Südwesten in Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. F.2.3).

B.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens nicht durchgeführt. Gemäß UVP-Gesetz Anlage 1 Liste 'UVP pflichtige Vorhaben' ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche mit ca. 1,8 ha unter 2,0 ha liegt.

Der Eingriff in Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist ausgleichbar. Es geht keine Umweltverschmutzung oder Belästigung in erhöhtem Ausmaß von der geplanten Änderung aus. Die Fläche liegt nicht in einer ökologisch bedeutsamen Fläche oder einem Schutzgebiet.

C Beschreibung des Planungsbereiches

C.1 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er liegt am südöstlichen Stadtrand von Friedberg, südlich der Staatsstraße St 2051 und westlich der Deponie „Lueg ins Land“. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,7 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 754/1, 757 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 756 und der Fl. Nr. 758 der Gemarkung Friedberg.

Die Flurnummer 757 direkt westlich der Deponie „Lueg ins Land“ wird derzeit überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Auf dem sich nach Westen anschließenden Flurstück Nr. 754/1 sind temporäre Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofes vorhanden. Die verbleibende Fläche dieses Flurstücks ist mit Gehölzsukzession bestanden. Das Gelände ist im Norden ist etwa Niveaugleich mit der Staatsstraße, im südlichen Teil fällt das Gelände steil ab.

Die Flurnummer 756 ist derzeit als landwirtschaftlicher Weg genutzt. Im Osten des Geltungsbereiches, auf Fl. Nr. 758 ist eine Lagerhalle sowie Lagerflächen vorhanden. Diese werden als Grüngutannahmestelle des Wertstoffhofes genutzt. Der Bereich ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits überwiegend versiegelt bzw. bebaut.

C.2 Umgebung des Planungsgebietes

Im Osten des Geltungsbereiches schließt sich das Gelände der Deponie „Lueg ins Land“ mit Sandabbaustelle und Wertstoffhof an. Die östlich angrenzende Sandgrube und die Erddeponie werden bis ca. in das Jahr 2020 rekultiviert und danach als extensive Grünflächen öffentlich nutzbar sein.

Im Süden und Westen grenzen intensive gärtnerisch genutzte Flächen einer Baumschule an. Die Gewerbegrundstücke nördlich der Münchner Straße sind fast vollständig bebaut. Im Süden beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Rederzhausen in einer Entfernung von 120 m bis 210 m. Somit schließt sich die geplante Baufläche an die bereits nördlich der Münchner Straße vorhandene Bebauung an.

C.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke mit den Fl. Nr. 754/1, 757, 758 und Teilflächen der Fl. Nr. 756 befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg.

C.4 Verkehr

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt.

Durch das Plangebiet verläuft auf Fl. Nr. 756 ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg.

C.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlasten unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

C.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind weder Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz noch amtlich kartierte Biotopie vorhanden.

C.7 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 mit Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter ist Kapitel F zu entnehmen.

D Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

D.1 Geplante Nutzung

Im Westteil sind parallel zur Staatsstraße Werkstätten sowie Bürogebäude geplant. Zusätzlich sind östlich davon zwei Lagerhallen in Nordsüdausrichtung parallel zur bestehenden Lagerhalle vorgesehen.

Am Südwestrand werden Lagerhallen, Lagerfläche u.a. auch zur Salzlagerung entwickelt. Der Bereich der jetzigen Grüngutannahmestelle soll durch eine zusätzliche Lagerhalle ergänzt werden.

D.2 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Im Rahmen einer umfangreichen Standortsuche hat sich die Stadt Friedberg für die Verlagerung des Baubetriebshofes auf das Gelände westlich der vorhandenen Deponie „Lueg ins Land“ entschieden. Das Gelände liegt verkehrsgünstig zur Kernstadt und ermöglicht durch den direkten Anschluss an die Südumgehung (Bressuire-Ring) kurze Einsatzzeiten, auch in den nördlichen Stadtteilen. Durch die Lage am Stadtrand kann eine Beeinträchtigung von Wohnbauflächen (durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen) verhindert werden. Durch die Zusammenlegung und Neuorganisation von Wertstoffhof und Baubetriebshof lassen sich betriebsinterne Abläufe effektiver gestalten. Gleichzeitig lässt sich die Entsorgung von Abfällen, Grüngut etc. durch den benachbarten Wertstoffhof und die Grüngutsammelstelle effektiv lösen.

Der jetzige Baubetriebshof kann dadurch als wichtiger städtebaulicher Bereich zwischen dem Zentrum und der Siedlungserweiterung Friedberg Süd entwickelt werden.

Zwischen dem Ortsteil Rederzhausen im Süden des Planungsgebietes und dem geplanten Baubetriebshof bleibt eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Tiefe zwischen ca. 120 m bis 210 m erhalten. Dieser, von Bebauung freigehaltene Bereich erfüllt die Funktion des Trenngrüns. Rederzhausen ist somit räumlich eindeutig vom geplanten Gelände des Baubetriebshofes getrennt. Es besteht daher eine landschaftlich wahrnehmbare Trennung der Siedlungsteile. Diese wird unterstützt durch die geplante Randeingrünung im Süden des Geltungsbereiches und die Beschränkung der Baugrenze auf den nördlichen Bereich. Dem Ziel des Regionalplanes die Siedlungseinheiten nicht zusammenwachsen zu lassen, 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. Die Ausgleichsfläche begrenzt die geplante Bebauung nach Osten und trägt somit langfristig zur Sicherung des Trenngrüns bei. Gleichzeitig wird der Bereich dadurch mit naturnahen Strukturen aufgewertet.

Durch die Grünflächen entlang der Staatsstraße wird das Straßenbegleitgrün, wie es entlang des Wertstoffhofes und der Erddeponie bereits angelegt ist, fortgesetzt. Dies kann mit der Pflanzung von Einzelbäumen und einigen höheren Sträuchern erfolgen. Die Fläche soll locker

bepflanzt werden, damit der Baubetriebshof als städtische Einrichtung von der Straße aus wahrgenommen werden kann.

Ziel der Pflanzenverwendung ist die Anbindung der Fläche an die Rekultivierungsflächen der Sandgrube und der Erddeponie. Das Gesamtgebiet soll in seiner späteren Erscheinung einen raumwirksamen Gesamteindruck vermitteln.

Die Grünflächen innerhalb der Baugrenzen sind so angeordnet, dass steilere Geländepartien extensiv begrünt werden und die Bäume so angeordnet werden, dass eine effektive Pflege möglich ist und der Erholungseffekt in den Pausen durch Schattenwurf und Verdunstung verbessert wird.

D.3 Einrichtungen von Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes festgesetzt.

In **Fläche 1** sind Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt und Lagerräume, sowie Materiallagerhallen, -flächen und Silos geplant. Auch die gärtnerische Nutzung von Flächen z. B. zum Einschlag oder zu Anzucht von Pflanzen ist zulässig. Hierfür sind insbesondere die Flächen im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen, die außerhalb des Baufensters liegen.

Fläche 2 unterscheidet sich hinsichtlich der Art der Nutzung nur durch die Nichtzulässigkeit von Silos. An dieser Stelle ist hinsichtlich des Betriebsablaufes die Anordnung von Silogebäuden nicht erforderlich. Gleichzeitig liegt das Geländeniveau etwas höher, sodass aus städtebaulichen Gesichtspunkten der Standort sich weniger für die Unterbringung höherer Silogebäude eignet.

D.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Firsthöhe und der Grundflächenzahl festgelegt.

Da die geplante Nutzung mit der eines Gewerbegebietes vergleichbar ist, wurde in Anlehnung an die in der BauNVO genannte Obergrenze für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Fläche 1

Die in Fläche 1 festgesetzte Höhe der Gebäude wird unterschieden in die Firsthöhe für Gebäude und die Höhe von Silos.

Für Gebäude wird eine Firsthöhe von 521,00 m ü. NN festgesetzt. Die Firsthöhe liegt somit ca. 11 m über dem Gelände. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Gebäude entlang der Staatsstraße nicht zu dominant in Erscheinung treten. Die Firsthöhe orientiert sich u. a. an der umliegenden Bebauung.

Für Silos wird eine maximale Firsthöhe von 527,00 m zugelassen. Diese Firsthöhe ist erforderlich, um die Errichtung eines Salzsilos mit entsprechendem Volumen zu ermöglichen.

Die Höhenausdehnung ist mit der Bebauung in der Umgebung und dem Landschaftsbild verträglich, da das Silo aufgrund der geringen Grundfläche nur optisch punktuell in Erscheinung tritt.

Fläche 2

Die Festsetzung der Firsthöhe in Fläche 2 orientiert sich an der bestehenden Lagerhalle. Die Firsthöhe in Fläche 2 sind mit 527,50 m ü. NN. höher als die Firsthöhen in Fläche 1, da das Bestandsgebäude ein Satteldach hat.

D.5 Abstandflächen

Die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Baubetriebshof ist vergleichbar mit der Nutzung in einem Gewerbegebiet. Es werden daher die gemäß BayBO Art. 6 geltenden Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 0,25 H und mindestens 3 m festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch sichergestellt werden. Gleichzeitig wird ein Großteil der geplanten Gebäude als Lagerhallen genutzt und dient somit nicht dem dauerhaften Aufenthalt.

D.6 Bauweise

Zur Sicherstellung des Betriebsablaufes und der Bereitstellung von ausreichend Lagerflächen sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig. In der Umgebung, im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind bereits Gebäude mit ähnlichen Dimensionen vorhanden. Die Gebäude werden durch ihre Anordnung im Gelände und durch Eingrünung in die Umgebung eingebunden.

D.7 Baugrenze

Die Baukörper haben einen Mindestabstand von 20m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2051 (gemäß Art. 23 BayStrWG Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten). Ausnahme stellt nur die vorhandene Lagerhalle dar. Diese liegt mit einer Gebäudeecke näher an der Staatsstraße. Da das Gebäude erhalten werden soll, werden die Baugrenzen entsprechen festgesetzt.

Die Ausdehnung der Baugrenze nach Süden wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um die Funktionsfähigkeit des Trenngrüns zwischen Rederzhausen und dem Baubetriebshof sicherzustellen.

D.8 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baubetriebshofs erfolgt über die Staatsstraße St 2051 und den Bressuire Ring. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / AIC 25neu / B300 und A8 ist der Baubetriebshof gut erreichbar. Der Lieferverkehr erfolgt über die Südtangente und führt weder Wohngebiete durch noch durch die Innenstadt.

Die an der neuen Straßeneinmündung entlang der Staatsstraße erforderlichen Sichtdreiecke mit den Seitenlängen 3m/110m sind im Plan dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs und sonstigen Einbauten mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.

Der Einfahrtsbereich von der Staatsstraße im Norden wird durch eine Toranlage gesichert, die ca. 10 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße zurückgesetzt ist. Dadurch haben ankommenden Fahrzeugen bei geschlossenem Tor einen Rückstauraum.

Für die Teilfläche 2 ist eine zusätzliche Zufahrt von Osten über die Staatsstraße und über die Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle (Fl. Nr. 759) vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Es sind für Beschäftigte und Besucher sind ca. 40 oberirdische Stellplätzen geplant. Die Anbindung der Parkflächen erfolgt innerhalb des Grundstückes.

Die Betriebsfahrzeuge werden in den vorgesehenen Garagen und Hallen untergebracht. Die Stellplätze an der Nordseite des Geltungsbereiches haben einen Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße und liegen somit innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße. Im ursprünglich Verfahren wurde vom staatlichen Bauamt eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in Aussicht gestellt, so dass eine Errichtung der Stellplätze im Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand möglich ist.

Landwirtschaftlicher Weg

Bisher verläuft durch den Geltungsbereich in Nordsüdrichtung ein landwirtschaftlicher Weg (Fl. Nr. 756). Dieser entfällt durch die Änderung des Bebauungsplanes, da das Gelände des geplanten Baubetriebshofes und die bestehende Grüngutsammelstelle zu einem Gesamtbetriebsgelände zusammengeschlossen werden. Die Wegeverbindung würde somit das Betriebsgelände queren. Hierdurch würden die betrieblichen Abläufe eingeschränkt und die Sicherheit der Benutzer des Weges könnte nur schwer sichergestellt werden.

Ein Ersatz der Wegeverbindung innerhalb des Geltungsbereiches kann daher nicht geschaffen werden. Um die Begehrbarkeit der Freien Landschaft in der Umgebung trotzdem für den landwirtschaftlichen Verkehr und die Erholungsnutzung langfristig sicherzustellen, werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den Bereich der Deponie die Wegeverbindungen neu geordnet.

Südlich des Geltungsbereiches bleibt der Weg in seinem jetzigen Verlauf bestehen, sodass die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist.

D.9 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch die LEW gesichert. Die Wärmeversorgung ist durch Erdgasleitungen möglich.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Stadtwerke Friedberg gewährleistet. Der Wasseranschluss DN 100 und ein Unterflurhydrant sind bereits auf dem Grundstück vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV), das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ungehindert durch die Beläge versickert oder über die Fahrbahnränder abfließen und anschließend breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung gebracht werden kann.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, werden versiegelt.

Sie sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und zu überdachen. Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über den städtischen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuführen.

Das Dachflächenwasser wird möglichst vollständig in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für den Bauhofbetrieb verwendet (Bewässerung von Pflanzen, Reinigung von Geräten, etc.). Bei der Nutzung der Zisterne sind die Regelungen der DIN 1988 sowie die Trinkwasserverordnung zu beachten. Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Regenwassernutzung werden im Rahmen der Einzelgenehmigung des Vorhabens geregelt.

D.10 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 28.09.2015 mit der Auftrags-Nr. 4642.2/2015-RK angefertigt, um für das Areal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

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 Vorhaben ist somit schalltechnisch mit der Umgebungsnutzung vereinbar. Die Vorgaben des Gutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung 4642.2/2015-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

D.11 Grünordnung

Zur Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen werden entlang des West- und Südrandes Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Gleichzeitig sichert eine private Grünfläche entlang der Staatsstraße, die Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes zur Staatsstraße

Der Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen entlang der Staatsstraße setzen das bestehende Straßenbegleitgrün fort und realisiert, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünvernetzung. Durch seine Breite von 10 – 15m gewährleistet der Grünstreifen eine wirksame Eingrünung und eine optische Zäsur zur Staatsstraße. Die Baumpflanzungen gliedern gleichzeitig die Stellplatzflächen. Die Fläche wird als Magerwiese entwickelt.

Zur Erhaltung des zwischen dem Gelände des Baubetriebshofes und Rederzhausen gelegenen Trenngrüns und zur Eingrünung des Geländes wird im Süden und Westen des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Fläche zum Anpflanzen wird überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Gehölzliste führt standortgerechte, heimische Gehölze auf, welche sich an der Pflanzung für die Rekultivierung der Sandgrube und des Deponiegeländes anlehnt und somit in Zukunft ein in Art und Größe landschaftlich einheitliches Bild ergeben. In der Fläche werden Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser angelegt.

D.12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des ökologischen Ausgleichs wird auf den Umweltbericht verwiesen.

D.13 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG gilt:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

D.14 Einfriedung

Um gelagerte Baumaterialien vor Diebstahl und Vandalismus zu schützen, ist eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 2,2m zulässig.

Um die Durchgängigkeit des Zaunes z. B: für Kleinsäuger zu gewährleisten, muss der Zaun eine Bodenfreiheit von mind. 5cm aufweisen.

D.15 Gestaltungsfestsetzungen

Reflektierende Dachflächen sind nicht zu verwenden, weil durch ihre Rückstrahlung die Atmosphäre unnötig erwärmt wird und es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt. Die Errichtung von Dachflächenphotovoltaikanlagen wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

E Flächenbilanz

Flächen		
Bauflächen	22.548	84 %
Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes		
Grünflächen	4.094	16 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher	2.614	
Private Grünflächen	526	
Gärtnerisch genutzte Flächen	954	
Gesamtfläche	26.642	100 %

F Umweltbericht

F.1 Einleitung

F.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen

Der bisherige Baubetriebshof südlich der Münchner Straße und östlich der Stefanstraße soll aus betriebstechnischen und städtebaulichen Gründen ausgelagert werden. Das Planungskonzept sieht zur Verbesserung der Situation den Neubau eines Baubetriebshofes am südöstlichen Stadtrand von Friedberg vor. Gleichzeitig wird Baurecht für eine bauliche Ergänzung im Bereich der jetzigen Grüngutsammelstelle geschaffen.

F.1.2 Darstellung Fachgesetze, Fachpläne,

Die relevanten Fachgesetze und übergeordneten Planungen sind der Begründung des Bebauungsplanes Kapitel B zu entnehmen.

F.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

F.2.1 Allgemeine Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Friedberger Hügelland.

Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Die potentiell natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist der Zittergrasseggen-Hainsimsenbuchenwald (L6b)(LFU 2013).

F.2.2 Bestehende Flächen-, Biotop- und Vegetationsstrukturen

Einen Überblick über die vorhandenen Vegetationsstrukturen ist dem Luftbild zu entnehmen (Anlage G.2). Folgende Biotop- und Vegetationsstrukturen sind im Geltungsbereich vorhanden.

Ackerflächen

Westlich der vorhandenen Lagerhalle sind Ackerflächen vorhanden. Die Fläche ist nach Süden geneigt und wird intensiv als Acker genutzt.

Kiesfläche / Materiallager

Im Bereich des geplanten Bauhofes sowie südlich der Grüngutsammelstelle sind aufgeschotterte Flächen vorhanden. Hier werden Materialien für den Erd- und Tiefbau gelagert (Pflaster, Bordsteine, Sand, Kies, Oberboden, etc.). Auf der Fläche im Bereich des Bauhofes erodiert bei starken Regenfällen Material nach Westen oder staut sich das Oberflächenwasser entlang des Erdwalls.

Wiesenflächen

Nördlich der Grüngutsammelstelle wurde ein Streifen entlang der Staatsstraße als Straßenbegleitgrün angelegt. Die Flächen werden mehrmals jährlich gemäht.

Sukzessionsflächen mit geringer Entwicklungszeit

Auf dem geplanten Bauhofgelände ist ein Erdwall vorhanden. Dieser ist bewachsen mit Ruderalfluren. Südlich der Grüngutsammelstelle sind Staudenfluren mit einzelnen Gehölzstrukturen vorhanden.

Aufgrund der geringen Entwicklungszeit der Flächen (unter 5 Jahre) werden die Flächen gemäß Leitfaden in Kategorie I eingestuft.

Sukzessionsflächen mit mittlerer Entwicklungszeit (Gehölz-/ Weidensukzessionsfläche)

Die Fläche liegt im Westen des Gebiets. Dreiviertel der Fläche ist mit Gehölzen bewachsen. Die häufigsten Arten sind: *Acer platanoides* 20%, *Fraxinus excelsior* 5%, *Robinia pseudoacacia* 5% und *Salix ssp.* 70% je mit einem Stammumfang von 20-60cm und einer Höhe von 8-12m. Unregelmäßig verteilte Einschnitte und Lichtungen sind im westlichen Bereich mit Brennesseln und im östlicheren Bereich mit Wildstauden und Gräsern bewachsen.

Ein Teil der Fläche hat sich bereits zu einem geschlossenen Gehölzbestand entwickelt und wird daher gemäß Waldgesetz als Waldfläche definiert.

Nördlich der Grüngutsammelstelle im Bereich der Zufahrt ist ebenfalls ein Gehölzbestand vorhanden.

Amphibien

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Vorkommen der Kreuzkröte, des Laubfrosches und des Bergmolches bekannt.

F.2.3 Vorhandene ökologische Ausgleichsflächen

Die Sukzessionsfläche südlich der Grüngutsammelstelle dient teilweise als Kompensationsfläche für die Deponie.

Der Umgriff der Ausgleichsfläche ist in der folgenden Grafik dargestellt.



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

F.2.4 Boden

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sandgrube, Lagerplatz und Grüngutannahmestelle weitgehend gestört. Gleichzeitig sind im Bereich der Grüngutsammelstelle und im westlichen Teil des Geltungsbereiches Erdschüttungen vorhanden, die ebenfalls künstlich angelegt wurden.

Einzig im Bereich der Ackerfläche ist noch mit einem natürlichen Bodenaufbau zu rechnen. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) ist im Planungsgebiet Braunerde aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial vorhanden. Im Agrarleitplan ist der Standort als Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen gekennzeichnet (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982), wobei diese Einschätzung nur noch auf die vorhandene Ackerfläche zutreffen kann.

Gemäß Baugrundgutachten (GEOTECHNISCHE ING. GESELLSCHAFT 2015) sind im westlichen Geltungsbereich mehrere Meter dicke Deckbodenschichten vorhanden. Der Grundwasserstand liegt im nördlichen Bereich des Baufensters bei ca. 1,7m bis 1,9 m unter GOK und im südlichen Bereich des Baufensters bei 3,4m bis 4,1m unter GOK.

Im Bereich der Grüngutsammelstelle sind die Flächen weitgehend versiegelt.

F.2.5 Gräben / Oberflächenwasser

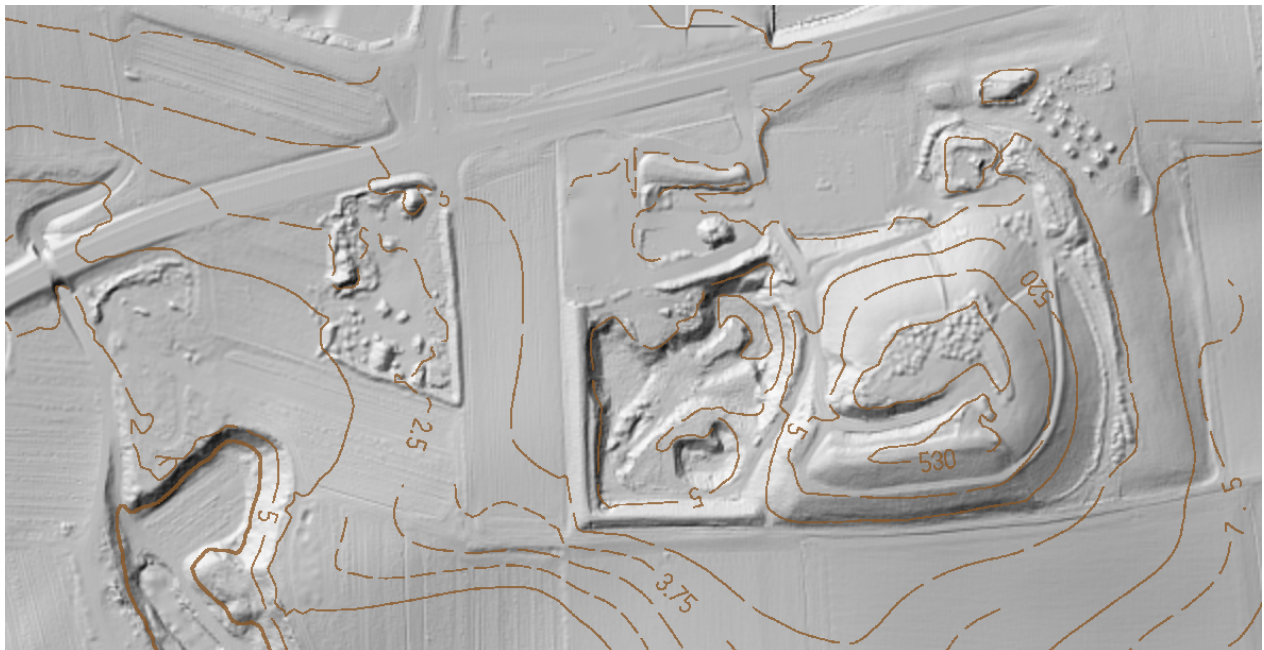
Entlang der Südgrenze zu den Baumschulquartieren ist ein 30cm tiefer Graben angelegt, um Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern. Vernässungen oder Stauwasser ist auch anhand des Bodenbewuchses nicht zu erkennen. Der Graben kann mit ähnlichem Verlauf erhalten bleiben und das anfallende Oberflächenwasser sammeln und versickern.

F.2.6 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand und ist daher gut durchlüftet.

F.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umgriff ist teilweise stark durch Reliefveränderungen geprägt. Deutlich zu erkennen sind die Wallschüttungen um den jetzigen Lagerplatz sowie Wallschüttungen im Bereich der Grüngutsammelstelle und entlang der Grenze zur Sandabbaustelle. Der Umgriff selbst als auch die Umgebung sind somit stark verändert und zusätzlich durch deren jetzige Nutzung als Lagerflächen, Grüngutsammelstelle und Deponie beeinträchtigt.



Geländerrelief mit Höhenlinien– Auszug Geoportal Bayern

F.2.8 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden.

F.2.9 Mensch

Durch das Plangebiet verläuft als Fl. Nr. 756 Gemarkung Friedberg ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der als Fußwegeverbindung vom Gewerbegebiet nach Rederzhausen führt.

Das Immissionsgutachten untersucht die Verträglichkeit des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Einhaltung der im Gutachten

festgelegten Vorgaben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und der Bebauungsplan mit der Nutzung der Umgebung vereinbar ist.

F.2.10 Bewertung der Schutzgüter

Die Schutzgüter werden in folgender Tabelle entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

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
	Sukzessionsfläche mit geringer Entwicklungszeit	Kategorie I geringe Bedeutung
	Wiesenflächen Lagerfläche Ackerfläche	Kategorie I geringe Bedeutung
Boden	Gehölzsukzessionsfläche Acker	Kategorie II mittlere Bedeutung
	Lagerfläche, Wallschüttung um Gelände	Kategorie I geringe Bedeutung
	Versiegelte und mit Gebäuden überbaute Bereiche	kein Eingriff
	Künstlich geschütteter Erdwall	kein Eingriff
Wasser	Gebiet mit stellenweise geringem Grundwasserflurabstand Zwischen 2 bis 4 m	Kategorie II geringe Bedeutung
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet, abseits der Siedlung	Kategorie II mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Acker und Lagerfläche mit Wallschüttungen, Grüngutsammelstelle im Umfeld gewerbliche Nutzung	Kategorie I geringe Bedeutung
	Gehölzsukzession	Kategorie II mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	Gebiet derzeit kaum für die Erholung nutzbar	Geringe Bedeutung

Die vorhandenen versiegelten und bebauten Flächen im Bereich der Grüngutsammelstelle haben keine Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Bewertung zeigt, dass die Schutzgüter auf ca. 2/3 der Fläche überwiegend in Kategorie I (geringe Bedeutung) einzustufen sind. Auf der Gehölzsukzessionsfläche sind fast alle Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft. Dieses Ergebnis wird in der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs (vgl. Kapitel F.6) berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung des Bestandes auf der Fläche ist Anlage G.3 zu entnehmen.

F.3 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben reduziert.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere zur weiteren Verringerung des Eingriffs ins Trenngrün (Regionalplan) getroffen. Hierzu zählen insbesondere das Freihalten des südlichen Geltungsbereiches von Bebauung und die Entwicklung einer wirksamen der randlichen Eingrünung.

Minimierungsmaßnahmen

- Randeingrünung im Süden und Westen zur Einbindung der Fläche ins Landschaftsbild
- Anordnung von zusätzlichen Grünflächen am Südrand des Geltungsbereiches ebenfalls zur Minimierung des Eingriffs ins Trenngrün
- Verbreiterung der Grünflächen entlang der Staatsstraße auf 10 m, erhöht die Wirksamkeit der Grünverbindung.
- Neukonzeption der vorhandene Wegebeziehung sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, damit Erhaltung der Durchgängigkeit im Umfeld des Geltungsbereiches
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden und -rinnen

F.4 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.

Schutzgüter	Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)
Arten- und Biotope	Zerstörung der Gehölz- und Sukzessions-, Wald- und Wiesenflächen und damit Verlust von Lebensraum für diverse Pflanzen- und Tierarten	mittel
Boden	- Abschieben des Oberbodens, Verdichtung des Untergrunds und Versiegelung im Bereich der Gebäude und der Erschließungsflächen - Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, soweit nicht bereits gestört	mittel
Wasser	- Geringer Eingriffs ins Grundwasser bzw. in wasserführende Schichten insbesondere im nördlichen Bereich des Planungsgebietes - Veränderung des Ablaufes des Oberflächenwassers sowie der Versickerung	gering
Klima und Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen	gering
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung auf der Kuppe, wobei eine Vorbelastung bereits vorhanden ist	Gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	- Geringe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion - Einhaltung der Immissionswerte und somit keine schädlichen Umweltauswirkungen	gering

Insbesondere betroffen von erheblichen Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung sind die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. Das in Teilbereichen noch vorhandene natürliche Bodengefüge und die Sukzessionsfläche als Lebensraum für Pflanzen- und Tiere gehen verloren.

Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bereits vorhandene Bebauung, die geringe Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist die Erheblichkeit der

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch als gering zu betrachten. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist sichergestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist.

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

F.5 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ackerfläche wird weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Die Gehölzsukzession im westlichen Bereich der Fläche könnte sich wahrscheinlich ungestört zu einem flächendeckenden Gehölz weiterentwickeln und gemäß dem Entwicklungsstadium Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Die Wegeverbindung von der Ortsverbindungsstraße Richtung Süden nach Rederzhausen bliebe für Fußgänger und landwirtschaftliche Fahrzeuge erhalten.

Die Grüngutsammelstelle inklusive der vorhandenen Gebäude bleiben unverändert erhalten.

F.6 Eingriff / Ausgleich

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 Landespflanze auszugleichen.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Im Geltungsbereich befinden sich auch Waldflächen. Diese werden gemäß Waldgesetz ausgeglichen.

Als Eingriffsfläche wird die gesamte Gemeinbedarfsfläche abzüglich der bereits versiegelten oder bebauten Flächen sowie abzüglich der im Bereich von Ackerflächen festgesetzten Randeingrünung (Flächen zum Anpflanzen) definiert.

Der Eingriff wird entsprechend der entsprechenden Kompensationsfaktoren des Leitfadens ausgeglichen. Die Flächen, die bereits als Ausgleichsfläche für die Deponie dienen werden

aufgrund ihres Status „Ausgleichsfläche“ 1:1 kompensiert.

Bestand	Typ / Kategorie	Eingriffs- Fläche [m²]	Ausgleichs- Faktor	Benötigte Ausgleichs- fläche [m²]
Naturschutzfachlicher Ausgleich				
Kieslagerfläche	A I	4.100	0,2	820
Ackerfläche	A I	7.900	0,3	2.370
Wiesenfläche	A I	870	0,4	350
Sukzessionsfläche mit geringer Entwicklungszeit	A I	2.200	0,4	880
Gehölzsukzession mit längerer Entwicklungszeit	A II	4.500	0,6	2.700
Summe		19.570		7.120
Überbauung bestehende Ausgleichsfläche (Kiesfläche 285 m², Ruderalfläche 765 m²)		1.050	1,0	1.050
Summe naturschutzfachlicher Ausgleich				8.170
Forstlicher Ausgleich				
Waldfläche		1.845	1	
Summe		1.845		

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 8.170 m². Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf Fl. Nr. 994 (Tf) Gemarkung Rederzhausen eine Fläche von 7.710 m² als Ausgleichsfläche hergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Jahr 2013 hergestellt. Die Maßnahmen können daher mit 3% jährlich verzinst werden (vgl. Tabelle). Für die Maßnahme werden daher 7.710 m² als Ausgleichsfläche abgebucht. Für die Verzinsung werden für 2 Jahre 460 m² angerechnet.

Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Aus dem Ökokonto abgebuchte Fläche:	7.710 m²
Verzinsung der Ausgleichsfläche jährlich 3%	460 m²
Verzinsung 2014 (230 m²)	
Verzinsung 2015 (230 m²)	
Anrechenbare Ausgleichsfläche	8.170 m²
Ausgleichsbedarf	8.170 m²

Die Ausgleichsflächen sind im „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen,“ als Ökokontofläche festgesetzt.

Ursprünglich wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Fläche führt ein Graben, der teilweise von Feuchtstrukturen begleitet ist. Inzwischen wurde im südlichen Teil der Fläche ein Regenrückhaltebecken erstellt.

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 (vgl. Anlage G.3).

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 vorgesehen. Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgte im Jahr 2013.

Die Ausgleichsfläche wird dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff durch Festsetzung zu geordnet. Auf die Festsetzung der Ausgleichsfläche in einem getrennten Geltungsbereich wird verzichtet, da die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen bereits im Bebauungsplan Nr. 9 festgelegt sind.

Der durch den vorliegenden Bebauungsplan entstandene Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

Ausgleich nach Waldgesetz

Aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession der Gehölzflächen werden gemäß Waldgesetz Teile der Eingriffsfläche als Waldfläche definiert. 1.845 m² Waldfläche werden durch den geplanten Eingriff gerodet.

Ein Ausgleich für die durch die Maßnahme zu entfernenden Waldflächen erfolgt auf Fl. Nr. 3210 Gemarkung Friedberg. Hier wurde durch die Stadt Friedberg eine Aufforstung durchgeführt. Diese setzt sich zusammen aus einer Kernzone und einem 15 m breiten Waldmantel entlang der Außengrenzen der Aufforstungsflächen. Baumarten der Kernzone sind Eiche und Hainbuche. Im Bereich des Waldmantels werden Speierling, Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche gepflanzt.

2.000 m² dieser bereits durchgeführten Aufforstungsmaßnahme dienen dem Ersatz, der durch vorliegenden Bebauungsplan rodeten Waldflächen(vgl. Anlage G.4).

F.7 Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklungen

Bisherigen Planung

Bereits 2003 wurde eine Fläche von ca. 1ha in Form eines Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung in einem ersten Verfahrensschritt auf geplant. Damals stand das östliche Grundstück Fl.-Nr.757 noch nicht zur Verfügung. Es musste auf weniger Fläche ein ähnliches Raumprogramm untergebracht werden, was zu einer sehr dichten Bebauung führte. Um den Betrieb des Baubetriebshofes effektiver zu gestalten und optimale Arbeitsabläufe herzustellen, reichte die Fläche jedoch nicht aus.

Die Planungen wurden nach Erwerb des angrenzenden Flurstücks fortgesetzt.

Die Planungsvariante mit einer Umfahrt im wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt. Der Anteil der versiegelten Flächen reduzierte sich daher erheblich.

Um insbesondere das Freihalten der im Regionalplan dargestellten Trenngrünfläche soweit als möglich sicherzustellen wurde die Planung weiter modifiziert. Der Rand des Geltungsbereiches wird eingegrünt und teilweise als gärtnerische Fläche genutzt.

Auch die Grünflächen im Norden wurden auf 10 m verbreitert, um eine noch wirksamere Eingrünung zu erzielen und an das vorhandene Straßenbegleitgrün adäquat anzuknüpfen.

1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird nach Osten um den Bereich der Grüngutsammelstelle erweitert. Hier wird ein Baufenster für die vorhandene Lagerhalle sowie eine geplante Halle geschaffen. Die Eingrünung wird entsprechend ergänzt.

In der vorliegenden Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden neben Betriebsgebäuden und Lagerhalle auch Silos zugelassen. Dies trägt zu Optimierung des Betriebsablaufes und des Immissionsschutzes bei.

F.8 Methodik und Hinweis auf Kenntnislücken

F.8.1 Methodik

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden (Ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet. Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von gering bis zu hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Für die Bewertung der Eingriffsschwere und den daraus folgenden Ausgleichsbedarf ist der hohe Versiegelungsgrad der geplanten Nutzung (Typ A) und der jeweilige Zustand der Fläche maßgebend. Berücksichtigung finden die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Herabsetzung des Ausgleichsfaktors.

F.8.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die tatsächliche Nutzung des landwirtschaftlichen Weges als Fußweg für Naherholung und Fußgänger kann nur anhand der im Juni 2008 aufgenommenen Laufspuren beurteilt werden.

Danach wird der Weg regelmäßig benützt.

Die Gehölzfläche wurde im März und im Juni 2008 sowie im September 2015 begangen. Dabei konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind ebenfalls keine geschützten Arten auf der Fläche bekannt. Da keine älteren Bäume mit größerem Stammumfang im Bestand sind und bei der Begehung keine Asthöhlen zu erkennen waren, kann das Vorkommen von Fledermäusen auf der Fläche ausgeschlossen werden.

F.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zuge der Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen werden für die, auf dem Gelände der Deponie vorkommende Kreuzkrötenpopulation Laichgewässer geschaffen. Im Rahmen des Monitorings soll einmal jährlich, zur Laichzeit überprüft werden, ob die geschaffenen Seigen als Laichgewässer angenommen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen.

F.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Baubetriebshof der Stadt Friedberg soll auf das Gelände westlich der Deponie „Lueg ins Land“ verlagert werden. Der Bereich wurde daher bereits 2013 bauleitplanerisch überplant und als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Baubetriebshofes ausgewiesen.

Im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird der Umgriff nach Westen ergänzt um im Bereich der jetzigen Grüngutsammelstelle eine zusätzliche Lagerhalle zu errichten. Gleichzeitig werden geringfügige Änderungen im bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereich vorgenommen. Der Bebauungsplan wird dadurch an die aktuelle Planung angepasst.

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen, als Lagerbereich und als Grüngutsammelstelle genutzt. Gleichzeitig ist ein Teil der Fläche mit Gehölzsukzession bestanden. Die Fläche hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Unter anderem aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen insbesondere des Landschaftsbildes durch die umliegenden Gewerbeflächen und der mit ca. 2,7 ha relativ geringen Fläche des Umgriffs wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering bis mittel eingestuft.

Um insbesondere die Funktion des im Regionalplan dargestellten Trenngrüns in diesem Bereich zu erhalten wird das Planungsgebiet nach Süden weitgehend eingegrünt. Zusätzlich werden hier gärtnerisch genutzte Flächen angeordnet und auf eine Bebauung verzichtet.

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen am Ostrand von Rederzhausen kompensiert. Durch die Lage der Ausgleichsflächen im selben Landschaftsraum unweit des Vorhabens wird das Trenngrün zusätzlich gestärkt.

G Anlagen

G.1 Luftbild Bestand



Luftbild - Auszug aus Geodaten online – ohne Maßstab

G.2 Bestandsbewertung

G.3 Ökologische Ausgleichsfläche

G.4 Ersatzaufforstungsfläche

G.5 Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung des Bebauungsplanes 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

G.6 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