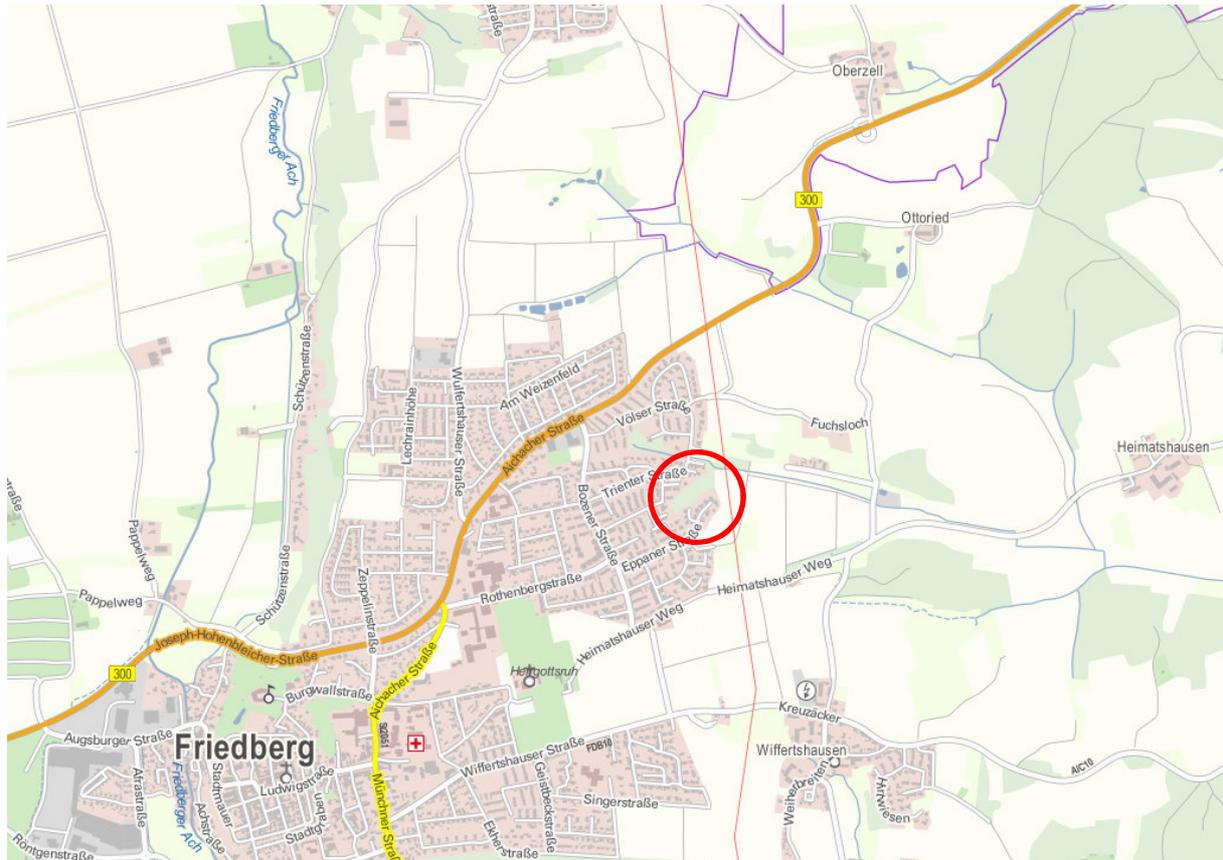


## 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 22.09.2016

## TEIL B BEGRÜNDUNG

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten,  
Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Änderungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung des Planungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
3.1 Lage und Bestand .....	3
3.2 Topographie .....	4
3.3 Umgebende Bebauung.....	4
3.4 Umweltprüfung .....	4
<b>4. Übergeordnete Ziele .....</b>	<b>5</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2 Regionalplan Region 9 .....	5
<b>5. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
5.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
<b>6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>6</b>
6.1 Konzept.....	6
6.2 Bauliche Nutzung.....	6
6.3 Erschließung .....	6
6.4 Immissionsschutz.....	6
6.5 Grünordnung .....	7
6.1 Ausgleich.....	7
<b>7. Flächenstatistik.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich Umweltauswirkungen des Vorhabens einschließlich Prognose bei Durchführung des Vorhabens.....	8
8.2 Vermeidung und Minimierung .....	11
8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	12
8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
8.5 Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen .....	13
8.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	13
8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	14
8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14
8.9 Literatur .....	15

## **1. Anlass**

Die Bebauung entlang der Eppaner Straße soll um vier Baugrundstücke ergänzt werden.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen zu schaffen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

## **2. Änderungsbereich**

Der Umgriff der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 933/1, 936, 936/1, 936/8 der Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

## **3. Beschreibung des Planungsbereiches**

### **3.1 Lage und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt am nordöstlichen Stadtrand von Friedberg zwischen der Eppaner Straße im Süden und dem Algunder Weg im Norden.

Zwischen Trienter Straße und Eppaner Straße ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

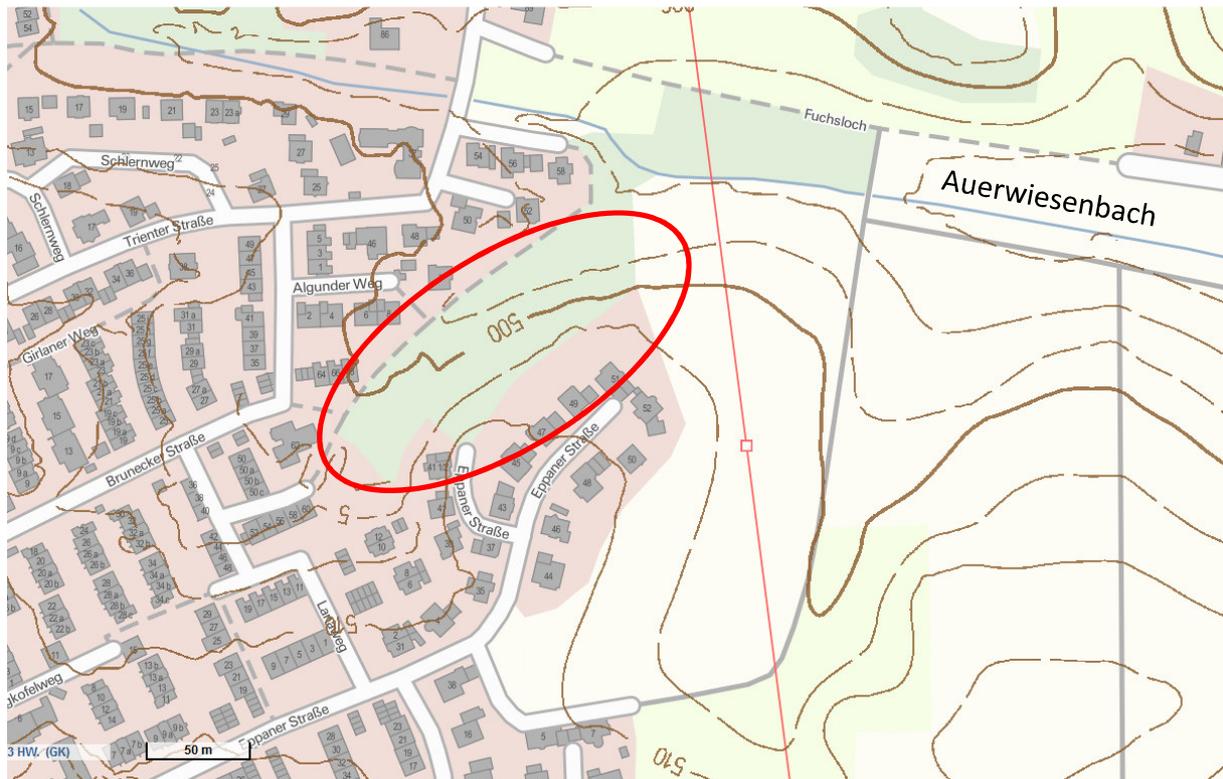
Auch entlang der Eppaner Straße liegen im Süden bereits vier Baugrundstücke.

Auf den sich nördlich an die Eppaner Straße anschließenden Flächen ist derzeit flächig ein Gehölzbestand vorhanden. Die vorhandene Gehölzfläche ist derzeit aufgrund des dichten Baumbestandes kaum für die Feierabenderholung nutzbar.

Die Eppaner Straße ist im Bereich der vorhandenen Bebauung als Straße hergestellt. Die Fortsetzung nach Osten ist derzeit als landwirtschaftlicher Weg ausgebildet.

Der Gehölzbestand ist im Norden begrenzt durch den Algunder Weg. Dieser verbindet die Wohnbebauung am Rothenberg mit der Freien Landschaft. Der Weg hat eine besondere Bedeutung für die Feierabenderholung.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist ein Spielplatz vorhanden.



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### 3.2 Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem nach Norden bzw. nach Nordwesten geneigten Hang. Die Eppaner Straße liegt auf einem Niveau zwischen 510 m. ü. NN im Westen und ca. 504 m. ü. NN im Osten. Im Norden im Bereich des Algunder Weges hat das Gelände ein Niveau von ca. 502 bis (?) 496 m ü. NN.

Parallel zum Algunder Weg verläuft eine leichte Geländemulde. An diese anschließend steigt das Gelände kontinuierlich.

### 3.3 Umgebende Bebauung

Südlich des Änderungsbereiches ist überwiegend Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorhanden. Nördlich des Algunder Weges schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an. Hier sind teilweise auch Reihenhäuser vorhanden.

Im Osten schließen sich an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen bzw. ein Gehölzbestand an.

### 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. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. 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 relevante Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013) verankert:

#### 3.2 (Ziel)

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

#### 3.3 (Ziel)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### **4.2 Regionalplan Region 9**

Der Regionalplan stellt den überplanten Bereich als Siedlungsfläche dar.

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

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

Die derzeit gültige Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stellt im Änderungsbereich überwiegend Waldflächen dar. Im Westen ist der Bereich des bestehenden Spielplatzes teilweise als solcher im FNP dargestellt. Eine kleine Teilfläche nördlich an den Spielplatz angrenzend ist als Wohnbaufläche im FNP enthalten.

Im äußersten Nordosten schließen sich an die Waldfläche „landwirtschaftliche Flächen für Extensivierung besonders geeignet“ im Tal des Auerwiesenbaches an. Diese sind zusätzlich als „potentielle Ausgleichsflächen“ gekennzeichnet.

Nördlich und südlich des Änderungsbereiches sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.

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

In der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorhandene Bauzeile nördlich der Eppaner Straße durch die Erweiterung der Wohnbaufläche um vier Baugrundstücke ergänzt.

Die nördlich angrenzende Fläche soll als Parkanlage für die umliegende Bebauung entwickelt werden. Sie wird daher als Grünfläche dargestellt. Der bestehende Spielplatz im Südwesten wird in seiner tatsächlichen Flächenausdehnung als Spielplatz dargestellt. Die hier ursprünglich dargestellte Wohnbaufläche wird zurückgenommen.

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

### **6.1 Konzept**

Die Planung sieht vor die Wohnbauflächen zwischen dem Trienter Weg und der Eppaner Straße um eine Bauzeile nach Norden zu ergänzen. Es ist vorgesehen, Einzelhäuser zu errichten. Das Vorhaben dient der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Rahmen der Nachverdichtung. Die Maßnahme trägt zumindest zu einem geringen Teil bei den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Friedberg zu decken.

Die Bebauung wird hangangepasst gestaltet, um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gering zu halten und die Bebauung bestmöglich in die bestehende Bebauung einzupassen. Die Hangbebauung soll von der Eppaner Straße aus eingeschossig erscheinen. Von Süden aus gesehen tritt die Bebauung zweigeschossig in Erscheinung, wobei hier die Grünflächen mit entsprechendem Baumbestand vorgelagert sind und die Bebauung eingrünen.

Die vorhandene Erschließung wird genutzt und maßvoll durch den weiteren Ausbau der Eppaner Straße ergänzt. Gleichzeitig bleibt eine breite Grünzäsur innerhalb der Bebauung vorhanden. Diese sichert die Frischluftzufuhr für den Siedlungsbereich. Gleichzeitig soll die Fläche so ausgebildet werden, dass sich für die Feierabenderholung genutzt werden kann.

### **6.2 Bauliche Nutzung**

Es ist die Errichtung von vier Einzelhäusern vorgesehen. Diese werden direkt entlang der Eppaner Straße angeordnet, um größeren Einschnitte in den Hangbereich zu verhindern.

### **6.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über eine Verlängerung der Eppaner Straße nach Osten. Hierzu soll der vorhandene landwirtschaftliche Weg ausgebaut werden. Die Stichstraße wird so ausgestaltet, dass ein Wenden möglich ist. Somit ist auch die Erschließung z. B. für Müllfahrzeuge gesichert.

Von der Stichstraße ist eine Fußwegeverbindung nach Norden zum Algunder Weg vorgesehen. Er bindet das Baugebiet an die freie Landschaft an und vernetzt die vorhandenen Wegebeziehungen.

Die Erschließung mit Sparten erfolgt ebenfalls über die Eppaner Straße.

### **6.4 Immissionsschutz**

Durch das geplante Vorhaben werden vier zusätzliche Baugrundstücke geschaffen. Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme an Lärm oder Verkehr zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung kann daher ausgeschlossen werden.

## 6.5 Grünordnung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche wird als öffentliche Grünanlage gestaltet und bildet somit in Zusammenhang mit dem vorhandenen Spielplatz eine Grünverbindung entlang des Algunder Weges nach Osten in die freie Landschaft. Die Nutzbarkeit der Fläche für die Feierabenderholung verbessert sich durch die Umgestaltung erheblich.

Die Fläche sichert eine ausreichende Belüftung der umgebenden Wohnbebauung und steht künftig für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Die Fläche stellt eine Grünstäur in der umgebenden teilweise dichten Bebauung dar.

## 6.1 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 Landespflge auszugleichen.

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

## 7. Flächenstatistik

Flächen	[ha]	[%]
<b>Bauflächen</b>		
Wohnbaufläche	0,36	39 %
<b>Grünflächen</b>		
Grünflächen	0,54	61 %
<b>Flächen gesamt</b>	<b>0,9</b>	<b>100 %</b>

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich Umweltauswirkungen des Vorhabens einschließlich Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

#### **8.1.1 Boden**

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) sind im Planungsgebiet im Talbereich Kolluvien, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmiger Abschwemmmasse, vorwiegend aus Lößlehm vorhanden.

Im Hangbereich finden sich Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimischung, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht vorhanden.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Die Böden im Talbereich bleiben unverändert erhalten. Im Hangbereich wird in den natürlich geschichteten Boden im Umfeld der geplanten Gebäude und der Erschließung eingegriffen.

#### **8.1.2 Grundwasser /Oberflächenwasser**

Im Talbereich ist entlang des Algunder Weges eine leichte Geländemulde vorhanden. Diese führt teilweise Oberflächenwasser und entwässert nach Osten in den Auerwiesenbach Richtung Fuchsloch. Die Talmulde ist als wassersensibler Bereich zu betrachten. Hier kann es daher zu zeitweise hohem Wasserabfluss in ansonsten trockenen Tälern oder zu zeitweise hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Der Grundwasserabstand ist daher vermutlich im Talbereich gering. Am Hang ist mit sehr großem Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Teilweise sind am Hang Hangwasseraustritte zur erkennen.



### *Wassersensible Bereiche*

### *Auszug Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete –*

#### Auswirkungen des Vorhabens

Es tritt keine wesentliche Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern ein, da der Talbereich als Grünfläche erhalten wird und somit seine Funktion zur Wasserrück- und Ableitung weiterhin erfüllen kann. Ein Eingriff ins Grundwasser findet nicht statt.

Die Hangwasseraustritte liegen überwiegend im Bereich der geplanten Grünanlagen und bleiben somit bei entsprechender Gestaltung erhalten.

#### **8.1.3 Arten-, Biotope**

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Spielplatzes fast vollständig mit Gehölzen bestockt.

Im östlichen Teil auf Fl. Nr. 933/1 ist ein älterer Baumbestand vorhanden. Der Bestand setzt sich aus Pappel, Silberweiden, Fichten, Birken, tw. Kirschen, Hainbuchen und Haseln zusammen. Im Norden entlang der Hangkante sind ältere Fichten vorhanden. Im Süden entlang des Weges sind zwei ca. 30 m hohe Pappeln Bestand. Zusätzlich ist eine sehr alte Silberweide vorhanden, die aufgrund ihres Alters, der Ausstattung mit Totholz und dem Höhlenreichtum hohen naturschutzfachlichen Wert besitzt.

Der westliche Teil der Fläche wurde vor ca. 10 Jahren auf den Stock gesetzt, sodass sich hier ein homogener Bestand aus Weiden, Pappel, Birken, Traubenkirsche, Kirschen sowie Haseln, Holunder entwickelt hat. Teilweise stellt sich der Bestand auch strauchartig dar.

Entlang der Mulde im Norden sind einige Erlen und Eichen vorhanden. Angrenzend an den Spielplatz sind einige ältere Silberweiden vorhanden. Aufgrund des geringen Alters des Baumbestandes sind hier kein Baumhöhlen und kaum Totholz vorhanden. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche ist somit wesentlich geringer als die des östlichen Grundstücks.

Im Planungsgebiet sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch sind in der Artenschutzkartierung keine Angaben im Planungsgebiet enthalten.

Das Planungsgebiet ist im Waldaktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Der Gehölzbestand im Bereich der Wohnbebauung wird vollständig entfernt. Die Rodung des Gehölzbestandes im Bereich der Grünanlage hängt vom gewünschten Entwicklungsziel für die Grünfläche ab. Dies wird im weiteren Verfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass teilweise naturschutzfachlich bedeutende Gehölze erhalten werden.

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

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die freie Landschaft an. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Wohnbebauung hat der Bereich eine Bedeutung für die Belüftung des Siedlungsbereiches. Gleichzeitig hat die Fläche eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung und des Freihaltens eines Grünkorridors sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation erkennbar.

#### **8.1.5 Landschaftsbild**

Der Talbereich des Auerwiesenbaches zieht sich in den Siedlungsbereich. Der Talbereich ist durch eine begrünte Hangkante begleitet. Die besondere topographische Situation wird durch die Gehölzbestockung betont. Die Fläche stellt eine Grünzäsur innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Die Baukörper sind aufgrund der Hanglage von Norden einsehbar und verändern das Ortsbild nachhaltig. Durch die Grünzäsur zur nördlich angrenzenden Bebauung und die Entwicklung eines Gehölzbestandes in der Grünanlage wird die Bebauung eingegrünt und ins Landschaftsbild eingepasst.

#### **8.1.6 Kultur- und Sachgüter**

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

#### **8.1.7 Mensch**

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich für die umliegende Bebauung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben.

### 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	Gehölzbestand mit mittlerer Entwicklungszeit	Kategorie II mittlere Bedeutung
Boden	Braunerden und Kolluvien	Kategorie II mittlere Bedeutung
Wasser	Teilweise austretendes Hangwasser <u>Talbereich</u> Gebiet mit geringem Grundwasserflurabstand <u>Hangbereich</u> hoher Grundwasserflurabstand	Kategorie II mittlere Bedeutung
Klima und Luft	durchlüftetes Gebiet mit an die freie Landschaft und mit Bedeutung für die Belüftung des Siedlungskörpers	Kategorie II mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Exponierte Gehölzfläche im Siedlungsbereich in Hanglage	Kategorie II mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Mensch	Gebiet mit Funktion für die Feierabenderholung	Kategorie II mittlere Bedeutung

Die Bewertung zeigt, dass die Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch in Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzustufen sind. Dieses Ergebnis 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.

- Einfügen des Baukörper ins Landschaftsbild durch hangangepasste Bebauung
- Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Minimierung der Flächen für die Erschließung auf ein Minimum
- Erhalt und Weiterentwicklung einer Grünfläche
- Erhalt des Talbereiches in seiner Funktion zur Wasserableitung
- Ausweisung von Wohnbauflächen in geringem Umfang
- Anschluss der Bebauung an die bestehende Wohnbebauung
- Erhaltung der Durchgängigkeit für die Erholungsnutzung durch Aufrechterhaltung der vorhandene Wegebeziehung und Neuschaffung zusätzlicher Fußwege

<b>Schutz-güter</b>	<b>Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter</b>	<b>Erheblichkeit der negativen Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)</b>
<b>Arten- und Biotope</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten</li> </ul> <b>Wohnbauflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständige Entfernung des Gehölzbestandes und Überbauung von Flächen</li> </ul> <b>Grünfläche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Entfernung des Gehölzbestandes im Bereich der geplanten Grünflächen, keine weitere Versiegelung</li> <li>• Teilweiser Erhalt des Baumbestandes</li> </ul>	<p>mittel</p> <p>gering</p>
<b>Boden</b>	<b>Wohnbauflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschieben des Oberbodens, Verdichtung des Untergrunds und Versiegelung im Bereich der Gebäude und der Erschließungsflächen</li> <li>• Zerstörung des natürlichen Bodengefüges</li> </ul> <b>Grünflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allenfalls geringe Eingriffe ins Bodengefüge durch Rodung</li> </ul>	<p>mittel</p> <p>gering</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenmäßig geringe Veränderung von Bereichen mit Hangwasseraustritte</li> <li>• Keine Beeinträchtigung des Grundwassers</li> <li>• Keine Veränderung der Oberflächengewässer</li> </ul>	gering
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen</li> <li>• Erhalt der Frischluftzufuhr durch Erhalt einer Grünzäsur</li> </ul>	gering
<b>Land-schaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Hang</li> </ul>	mittel
<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 wesentlichen Beeinträchtigung</li> <li>• Aufwertung der Erholungsnutzung durch neue Wegeverbindung und Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche</li> </ul>	keine

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Gehölzbestand erhalten und würde sich weiterentwickeln.

## 8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung durch eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Ergänzung der Bebauung am Rothenberg aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld und der teilweise bereits vorhandenen Erschließung der Vorzug zu geben vor einer Entwicklung von Wohnbauflächen in der freien Landschaft.

## 8.5 Eingriff / Ausgleich - Geplante Maßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die hier dargestellte Eingriffsermittlung erfolgt überschlägig. Die detaillierte Berechnung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund des überwiegend relativ jungen Alters des zu entfernenden Baumbestandes und der anschließenden Entwicklung einer Grünfläche entlang des Algunder Weges sowie der Möglichkeit, einzelne wertvolle Bäume zu erhalten, wird die Umgestaltung der Gehölzfläche in eine nutzbare Grünanlage als eingriffsneutral betrachtet.

Zu kompensieren ist somit ausschließlich die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen.

Die Eingriffsschwere ist im Bereich der Wohnbebauung aufgrund der geringen Dichte der Bebauung als mittlerer Versiegelungsgrad einzustufen. Der verwendete Ausgleichsfaktor liegt bei 0,6. Es ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 0,33 ha.

Bestand	Typ / Kategorie	Eingriffsfläche [ha]	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche [ha]
Standortgerechter Gehölzbestand Entwicklungszeit ca. 10 Jahre, Gehölzbestand, tw. älter	B II Wohnbauflächen mittlere Eingriffsschwere	0,36	0,6	0,22
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>0,22</b>

### Waldausgleich

Durch das Vorhaben werden ca. 0,75 ha Gehölzflächen entfernt, wobei nur ca. 0,35 ha als Bauland genutzt werden. Die verbleibenden Flächen werden als Grünanlage entwickelt. Inwieweit die Gehölzflächen einen Waldstatus haben und ob diese nach Waldgesetz ausgeglichen werden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Lage und Art der Ausgleichsflächen wird ebenfalls im weiteren Verfahren festgelegt

## 8.6 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt 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.

Der Gehölzbestand hat mit Ausnahme der alten Silberweide keine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Inwieweit zur Abarbeitung des Artenschutzes weitere Begutachtungen durchgeführt werden müssen, wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Status der Waldflächen wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde geklärt.

### **8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Aufgrund der Unschärfe der Darstellung der Flächennutzungsplanung werden Monitoringmaßnahmen erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

### **8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Nördlich des Eppaner Weges soll die vorhandene Bebauung um eine Bauzeile mit vier Baugrundstücken ergänzt werden. Hierzu soll die Eppaner Straße nach Nordosten weiter ausgebaut werden. Die Bebauung liegt am Hang und soll durch hangangepasste Bauweise möglichst gut ins Stadtbild eingepasst werden.

Der Bereich nördlich der geplanten Bebauung wird freigehalten und als Grünanlage entwickelt. Durch den Erhalt eines breiten Grünkorridors wird die Bebauung ins Landschaftsbild eingebunden. Der Grünkorridor erweitert die öffentlich nutzbaren Flächen im Bereich des Spielplatzes erheblich und verbessert die Ausstattung der dichten Bebauung am Rothenberg mit Grün- und Erholungsflächen.

Die überplante Fläche hat aufgrund des fast flächig vorhandenen Gehölzbestandes mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens wurden für die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Landschaftsbild als mittel eingestuft. Für die anderen Schutzgüter ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Die Art und Lage der Ausgleichsflächen wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

## 8.9 Literatur

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

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (2016)

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Oktober 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2016): 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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand: 07.12.2009

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)

BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG 2013: Waldfunktionskarte für den Landkreis Aichach-Friedberg