KLING CONSULT

Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg

36. Änderung zur Umwandlung der dargestellten landwirtschaftlichen Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West und östlich des Siebenbrünnelgrabens im Stadtteil Derching in gewerblichen Bauflächen

Stadt Friedberg

Begründung

Entwurf

Projekt-Nr. 10347 05

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 4

2 Alternative Planungsstandorte/Raumanalyse 4

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5

4 Bestand 6

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes 6
4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes 6

5 Art der baulichen Nutzung 7

6 Erschließung 7

7 Ver- und Entsorgung 8

8 Naturschutz und Landschaftspflege 8

9 Immissionsschutz 9

10 Bodendenkmalschutz 9

11 Umweltbericht 9

11.1 Einleitung 9
11.1.1 Kurzdarstellung der Planung 9
11.2 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes 10
11.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung 11
11.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario) 11
11.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 11
11.4 Kumulative Auswirkungen 13
11.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
11.6 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 14
11.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 14
11.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 14
11.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 15
11.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15

12 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung 16

13 Anlage **16**

14 Verfasser **17**

1 Anlass

Im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht im Bereich nördlich der Bundesautobahn A 8 (A 8) und westlich des Siebenbrünnelgrabens seit 2010 ein großflächiges Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung. Das Gewerbegebiet wird unter der Bezeichnung „Friedberg-Park an der A 8“ vermarktet.

Aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der Autobahnanschlussstelle Friedberg sowie der damit in Verbindung stehenden hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist der Friedberg-Park an der A 8 mittlerweile weitgehend belegt. Um langfristig auch zukünftigen Bauinteressenten gewerbliche Grundstücke anbieten zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden. Voraussetzung dafür ist die Änderung der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für diesen Bereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen.

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für eine ca. 10,8 ha große Fläche im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Friedberg-Park an der A 8 in der Sitzung vom 18. Februar 2016 beschlossen.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes wird die gewerbliche Bebaubarkeit im Plangebiet vorbereitet. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung lag zeitlich vorgezogen zum erforderlichen Bebauungsplan aus, zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese vorgezogene Auslegung/TÖB-Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung hatte zum Ziel, grundsätzliche Informationen und Anregungen zum Planungsvorhaben zu sammeln, die dann auf Ebene der verbindlichen Planung in einem nachfolgenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Für den Vorentwurf des erforderlichen Bebauungsplanes „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ wurde zwischenzeitlich ebenfalls nach § 3/4 Abs. 1 behandelt, ab dem Verfahrensschritt Entwurf erfolgt das Aufstellungsverfahren der beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren.

2 Alternative Planungsstandorte/Raumanalyse

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 36. Flächennutzungsplanänderung hat sich gezeigt, dass eine Norderweiterung des Gewerbegebietes Derching- West im vorgesehenen Bereich mit naturschutzfachlichen Belangen bzw. Zielvorgaben der Regionalplanung konkurriert und daher zu Konflikten führen kann. Zum einen liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, zum anderen werden durch den Wegfall von Landwirtschaftsflächen als Nahrungshabitat naturschutzrechtlich festgelegte Ausgleichsflächen (östlich, außerhalb des Plangebietes) funktional beeinträchtigt, die von der Stadt Friedberg im Rahmen einer CEF-Maßnahme bereits bei der Planung für das bestehende Gewerbegebiet Derching-West ausgewiesen worden sind. Als fachbehördliche Vorgabe war daher zu prüfen, welche Flächen im Hinblick auf ein langfristiges und großräumiges Planungskonzept für die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Friedberg grundsätzlich zur Ansiedlung von Gewerbegebieten geeignet sind.

Die Ermittlung möglicher Gewerbestandorte erfolgte mittels einer Raumanalyse (siehe Anlage), die flächendeckend das gesamte Gebiet der Stadt Friedberg in einer Größenordnung von 8.121 ha umfasst. In einer mehrstufigen Untersuchung wurden grundsätzlich ungeeignete Flächen ausgeschlossen (Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Naturschutzgebiet usw.) und potenziell geeignete Flächen identifiziert. Die letztendlich in Frage kommenden Gebiete wurden anhand von Gunst-/Ungunstfaktoren (z. B. Erschließung, Topografie, Vermeidung der Zersiedelung, Flächenverfügbarkeit usw.) vergleichend gegenübergestellt und bewertet. Im Endergebnis verblieben 3 Standorte, die sich potenziell für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes eignen:

- Fläche 1: Bereich südwestlich bzw. südlich Derching, zwischen bestehendem Gewerbegebiet (nördlich) und Autobahn 8 (südlich)
- Fläche 2: Bereich südlich Friedberg – West, Erweiterung einer Fläche, die im FNP bereits als Gewerbegebiet festgelegt, aber noch nicht bebaut ist
- Fläche 3: Bereich nordwestlich Derching, nördlich direkt an bestehendes Gewerbegebiet Derching-West angrenzend

Im Ergebnis der weiteren Detailabstimmung hat sich Folgendes ergeben:

Wegen der unsicheren Grundstücksverfügbarkeit und insbesondere der nichtvorhandenen Zustimmung der Derchinger Bevölkerung zu einem weiteren Gewerbegebiet südlich der bestehenden Ortslage wurde die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in der Fläche 1 als unrealistisch ausgeschieden.

Die Fläche 2 liegt vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges, wegen der abgesetzten Lage ist hier eine vollständige und aufwendige Neuerschließung erforderlich.

Die Fläche 3 liegt ebenfalls im regionalen Grünzug, zudem ist hier ein Ausgleichskonzept für Eingriffe in Kiebitz-Reviere erforderlich.

Nach Abwägung aller Standortfaktoren und unter Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Vorgaben wie z. B. günstige Erschließung und Grundstücksverfügbarkeit hat sich die Stadt Friedberg dafür entschieden, die künftige gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West zu konzentrieren.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Friedberg liegt in der Region 9 (Augsburg) und hat eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum mit eigenem Mittelbereich im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind Verdichtungsräume im Sinne eines nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie unter anderem

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte in Ihrer Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- über ein dauerhaft tragfähiges System von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen verfügen und

- bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält für den Bereich Friedberger Au zwischen der Stadt Friedberg im Süden und dem Stadtteil Derching im Norden als räumlich konkretisierte Zielaussage einen großflächigen regionalen Grünzug. Aufgabe der regionalen Grünzüge im Allgemeinen ist die Erhaltung vorhandener Frischluftschneisen zum Abbau lufthygienischer Belastungen in belasteten Gebieten und hier im Besonderen in der engen Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt zu größeren Teilen innerhalb dieses regionalen Grünzuges.

Auf Grundlage der Raumanalyse für das künftige gewerbliche Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Friedberg wurde der Sachverhalt „Lage im regionalen Grünzug“ mit der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben erörtert. Im Ergebnis stimmt die höhere Landesplanungsbehörde der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet zu, da die geplante Norderweiterung im Verhältnis zum bestehenden Gewerbegebiet Derching-West vergleichsweise klein ist und aufgrund des nur geringfügigen Hineinreichens des geplanten gewerblichen Bauvorhabens in den Unschärfebereich des regionalen Grünzuges von einer untergeordneten Bebauung ausgegangen werden kann. Die Funktionen des Grünzuges in seiner Gesamtheit werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die großflächige (Grün-) Gliederung dieses großen Siedlungsraumes, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung nicht beeinträchtigt.

4 Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung DN 300. Am Südrand des Plangebietes enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünfläche als nördliche Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden. Die Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet sind mit der Darstellung eines regionalen Grünzuges gekennzeichnet.

Aktuell wird das Plangebiet vollständig landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind für die Bereiche außerhalb des Plangebietes folgende Darstellungen enthalten:

- Norden

  Flächen für die Landwirtschaft mit Darstellung eines regionalen Grünzugs.

- Westen

Flächen für die Landwirtschaft mit Darstellung eines regionalen Grünzugs sowie Darstellung einer potenziellen Ausgleichsfläche entlang des Forellenbaches.

- Süden

  Bestehendes Gewerbegebiet und kleinflächig Sondergebiet bis zur A 8 im Süden mit Eingrünungen am West-, Ost- und Südrand

- Osten

  Im südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft, im nördlichen Bereich Wasserflächen, die als Abgrabungsfläche gekennzeichnet sind. Es handelt sich hierbei um einen mittlerweile wiederverfüllten Kiesabbau, der als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung rekultiviert wurde. Der Siebenbrünnelgraben verläuft unmittelbar im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

5 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer gewerblichen Bebauung im nördlichen Anschluss an den Friedberg-Park an der A 8 (Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung). Nachdem die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet mittlerweile weitgehend bebaut bzw. belegt sind, ist eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes erforderlich, um auch zukünftig die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in verkehrsgünstiger Lage zur A 8 decken zu können.

Für das Plangebiet werden gewerbliche Bauflächen festgesetzt, die im südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Eingrünungen am West- und Ostrand werden in gleicher Breite nach Norden weitergeführt und säumen die gewerblichen Bauflächen im Westen und Osten ein. Mit dem Anschluss der gewerblichen Bauflächen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die hier vorgesehene Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes wird an den Nordrand der gewerblichen Bauflächen verlegt und angepasst und schließt dort künftig die Bauflächenentwicklung nach Norden ab.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Erschließung des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Hierzu ist von der bestehenden Ringerschließung eine Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet hinein erforderlich. Die konkrete Lage der Erschließungsstraße wird im Rahmen einer Erschließungsplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte vorhandener Erschließungsstraßen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet ist so gewählt, dass auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus den gewerblichen Bauflächen des Plangebietes problemlos abgeleitet werden kann.

Mit der gewählten Erschließung sind die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes über das südlich angrenzende Gewerbegebiet auf kurzem Wege und ohne Wohngebiete zu tangieren an die A 8 mit Anschlussstelle Friedberg im Süden/Kreisstraße AIC 25 im Süden angebunden.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an bestehende Einrichtungen/Leitungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Derching-West. Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Grundsätzlich ist der im Plangebiet vermutlich hoch anstehende Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Nähere Angaben hierzu enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung DN 300, die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das südlich angrenzende, bestehende Gewerbegebiet in diesen Bereich verlegt worden ist. Ein entsprechender Schutzstreifen zur Gasleitung ist einzuhalten.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen überplant. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet somit nach Naturschutzrecht einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor und ist insofern ausgleichspflichtig.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet sind keine amtlichen Biotope kartiert.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Derching ist im Übergang zur freien Landschaft am Nord- und Westrand des Plangebietes eine Eingrünung entsprechend dem bereits vorhandenen Eingrünungskonzept des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes dargestellt. Damit wird eine markante Begrenzung der gewerblichen Bauflächen als Abschluss der Siedlungsflächenentwicklung zur Friedberger Au hin erreicht. Eine zusätzliche Grünfläche liegt am Ostrand des Plangebietes und hat dort die Funktion einer Pufferfläche zum Siebenbrünnelgraben und als Abstandsfläche/Schutzstreifen zur bestehenden Ferngasleistung.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird ein grünordnerisches Konzept entwickelt, das die konkreten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen beschreibt. Bestandteil dieses grünordnerischen Konzeptes sind auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die gewerblichen Bauflächen und die Aussagen über Lage und Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Das Vorkommen von insbesondere wiesenbrütenden Vogelarten (z. B. Kiebitz) auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden daher für das Plangebiet entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Hierzu wurde ein eigener Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt und in den parallel aufgestellten Bebauungsplan integriert.

9 Immissionsschutz

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an großflächige Gewerbegebiete und weitere bestehende und geplante bauliche Nutzungen im Umfeld ist eine Beschränkung der zulässigen Schallemissionen erforderlich. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden hierzu konkrete flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

10 Bodendenkmalschutz

Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Stadt Friedberg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der Vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

Die zusätzlichen Anforderungen, die sich mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 („Bauplanungsrechtsnovelle 2017“) ergeben haben, wurden im Umweltbericht berücksichtigt. So wurden unter anderem die Umweltbelange inhaltlich um die Auswirkungen auf die Fläche sowie durch die neuen Vorgaben für den Umweltbericht in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB umgesetzt.

11.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung sind detailliert in den Kapiteln 1 „Anlass“ und 4 „Art der baulichen Nutzung“ enthalten.

11.2 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Neben dem Baugesetzbuch als gesetzliche Grundlage der Bauleitplanung sind zu den maßgeblichen umweltbezogenen Belangen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB) verschiedene Fachgesetze zu beachten, wie Naturschutzgesetze, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz. Des Weiteren sind die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung, dargestellt im Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013 gemäß aktueller Teilfortschreibung mit Verordnung zur Änderung vom 21. Februar 2018 (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller, zu beachten.

Entsprechend dem Charakter als vorbereitende Bauleitplanung erfolgt eine Darstellung der planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes nach dem Detailierungsgrad des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf die Abschichtungsregelung des BauGB verwiesen.

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

  Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

  Bauleitplanerische Berücksichtigung

  Bereits auf Flächennutzungsplanebene wird auf einen evtl. Schallimmissionskonflikt hinsichtlich der Bauflächendarstellung GE und angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen, wie z.B. Flächen für Wohn-, Mischgebiete aufmerksam gemacht. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden hierzu konkrete flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

  Bzgl. des Schutzes des Bodens sind auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen, um unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden

  Um die Grundwasserneubildungsrate positiv zu beeinflussen, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

  Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung

  Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung wird auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen eine zukünftige Bebauung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht. Die zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe werden im parallelen Bebauungsplan behandelt.

  Im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung sind zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

- **Regionalplan**

  Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel 3 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung“.

11.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

11.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 4 „Bestand“.

11.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung als künftiges Gewerbegebiet unterscheidet sich von der bisher zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich durch eine Nutzungsintensivierung, Flächenversiegelung und Veränderung des Erscheinungsbildes bisheriger Freiflächen durch gewerbliche Bebauung.

Schutzgut Mensch

Aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der A 8 im Süden resultieren im Plangebiet und seiner Umgebung Lärmbelästigungen. Mit den gewerblichen Bauflächen entstehen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen. Jedoch ist nicht mit einer Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen (Luftreinhaltung) bzw. können durch geeignete Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden (Lärmschutz). Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist ein Schallgutachten integriert, in dem für das Plangebiet Emissionsbeschränkungen im Sinne von zulässigen Emissionskontingenten ermittelt werden.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist vollkommen baum- und strauchfrei. Durch die gewerblichen Bauflächen kommt es zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung und im Hinblick auf den Artenschutz zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Da das Vorkommen besonders seltener oder gefährdeter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind entsprechend der Lage in der Friedberger Au und im südlichen Teil kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) und im nördlichen Teil kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) in der Übersichts-

karte von Bayern Maßstab 1:25.000 dargestellt. Die vorhandenen Bodentypen lassen einen nach Norden günstigeren Baugrund (höherer Grundwasserflurabstand) erwarten.

Durch die neuen Bauflächen kommt es gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes künftig zu einer Flächenversiegelung. Es können mittlere Auswirkungen entstehen. Eine weitergehende Behandlung, insbesondere auch im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung, erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Fläche

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch Realisierung von Baumaßnahmen gemäß dem parallel aufgestellten Bebauungsplan gehen ca. 10,8 ha landwirtschaftlicher Flächen verloren, die bisher als Ackerflächen genutzt wurden. Die bei der Umsetzung der Bauleitplanung entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Fläche werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und durch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Mit der Anordnung der gewerblichen Baufläche als Norderweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Derching-West werden die künftigen gewerblichen Entwicklungen in Friedberg an diesen Standort konzentriert.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Feldarbeiten zur Baugrunduntersuchung für das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet hat sich gezeigt, dass dort mit teilweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Für das Plangebiet lassen die anstehenden Bodentypen nach Norden hin sinkende Grundwasserstände erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Klima/Luft

Mit den gewerblichen Bauflächen sind wegen der großflächen Versiegelungen nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima (Wärmeinseleffekt) zu erwarten. Ebenfalls zu erwarten ist eine Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen. Grenzwertüberschreitungen für maßgebliche Luftschadstoffe sind allerdings nicht zu erwarten.

Durch die breiten, süd-nord-gerichteten Grünflächen im Plangebiet ist eine Durchlüftung der Friedberger Au im Zusammenwirken mit den westlich angrenzenden Freiflächen sichergestellt. Dadurch wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion des regionalen Grünzugs erhalten.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung sowie in seiner Umgebung durch das Nebeneinander gewerblicher Siedlungsflächen und die A 8. Das Plangebiet selbst bietet aktuell keine visuellen Anreize.

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet führen durch eine großflächige Versiegelung und die Errichtung von Hochbauten zu einer weiteren baulichen Überprägung in der Landschaft. Durch die randlichen Grünflächen wird der neue Siedlungsrand von Derching künftig nach Westen und Norden von der freien Landschaft der Friedberger Au abgegrenzt.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Über das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Als Sachgut ist die Ferngasleitung entlang des Siebenbrünnelgrabens im östlichen Randbereich des Plangebietes zu nennen. Zum Schutz dieser Leitung ist eine Grünfläche am Ostrand des Plangebietes dargestellt.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: unerheblich

11.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung):

Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern (z. B. Boden, Wasser) wurden, soweit bewertungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, durch die zusätzliche relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen:

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen können.

11.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der derzeitigen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich würde ohne Änderung des Flächennutzungsplanes keine Vorbereitung für eine Gewerbegebietsnutzung an dem geplanten Standort entstehen. Veränderungen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) innerhalb des Plangebietes und dessen Bedeutung als Lebensraum wären nicht zu erwarten.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

11.6 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden unter anderem durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie durch Grünordnungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesehen, wie nachfolgend aufgeführt:

Schutzgut Mensch

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan auf Grundlage eines Schallgutachtens Emissionskontingentierungen festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ein Ausgleich des Eingriffs ist erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird zusammen mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Mit der Anordnung von artenschutzrechtlich geeigneten Ausgleichsflächen für Wiesenbrüter (insbesondere Kiebitz) wird der Lebensraum Friedberger Au für die Kiebitzpopulation erhalten.

Boden

Durch die Eingrünung des Plangebietes wird die Flächenversiegelung vermindert.

Landschaftsbild

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets minimiert werden und zur Beschränkung der Höhenentwicklung von Gebäuden minimiert werden.

11.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Kapitel 2 „Alternative Planungsstandorte/Raumanalyse“.

11.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie sonstigen fachlichen Vorgaben. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung. Die Analyse und Bewertung der um-

weltrelevanten Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

11.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Auf der Ebene des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes wird geprüft, in welchem Umfang ein Monitoring erforderlich bzw. sinnvoll ist.

11.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung ist im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in gewerbliche Bauflächen wird die Intensität der Nutzung verändert. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung. Erhebliche Auswirkungen sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten bzw. können durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes minimiert werden.

Schutzgut	Prognose Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Nutzungsbedingt erhöhte Lärm- und Immissionsbelastung; durch geeignete Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene paralleler verbindlicher Bauleitplanung regelbar	gering
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensraum für schützenswerte Arten; Minimierungs-/Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtl. Belange auf Ebene paralleler verbindlicher Bauleitplanung regelbar	mittel
Boden	Verlust von landwirtschaftl. gut nutzbaren Böden und Bodenfunktionen; Regelungen zum Bodenschutz auf nachfolgender Planungsebe-	mittel

Schutzgut	Prognose Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	ne	
Fläche	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen; Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf nachfolgender Planungsebene regelbar	mittel
Wasser	Beeinträchtigung Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung; Regelungen zum Grundwasserschutz auf nachfolgender Planungsebene	gering
Klima/Luft	Geringe Beeinträchtigung relevanter Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete; Grünordnungsmaßnahmen zur Minimierung Erwärmungseffekte künftiger Bebauung	gering
Landschaft	Ausgangszustand mit geringer Bedeutung für Landschaftsbild; Grünordnungsmaßnahmen zur Einbindung in umgebende Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen	ohne Relevanz

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

12 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Entwurf Flächennutzungsplan vom 26. Juli 2018

Vorentwurf Begründung vom 26. Juli 2018

13 Anlage

Raumanalyse potenzielle Gewerbegebietsflächen Stadt Friedberg, 27. März 2017

14 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 26. Juli 2018

Bearbeiterin:	Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Dr. Hase	M.Sc. Geogr. Fürstenberg	Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Friedberg, den .....

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister