

---

# STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 3

**„Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St.-Anton-Straße in Stätzling“**

**C) BEGRÜNDUNG**

**D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Auftraggeber: Puschak Immobilien GmbH

Fassung vom 03.12.2019

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 18095

Bearbeitung: Friederike John, M.Eng.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	6
5. Planungskonzept .....	10
6. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	12
7. Einzelhandelsverträglichkeit .....	18
8. Energie.....	21
9. Flächenstatistik .....	22
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
1. Einleitung .....	23
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	24
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	32
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	34
6. Monitoring.....	34
7. Beschreibung der Methodik .....	35
8. Zusammenfassung.....	36

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Der Anlass der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes im Stadtteil Stätzling der Stadt Friedberg zur Sicherstellung einer zukünftigen Nahversorgung im Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Da der bestehende Markt in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Vollsortimenters bietet, wird im Rahmen der Planung Baurecht für einen neuen Standort geschaffen.

Um dabei eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St.-St.-Anton-Straße in Stätzling“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 11.347 m<sup>2</sup> am süd-westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling.

#### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Stätzling und grenzt im Norden unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße St.-Anton-Straße an. Nördlich dieser Straße folgen Wohnbebauung sowie die sogenannten „Krautgärten“. Im Osten begrenzt der Schmiedgraben das Plangebiet. Weiter östlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Im Süden und Westen schließt die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an.

#### 2.3 Bestandssituation

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich im Osten der sogenannte Schmiedgraben, der vorwiegend bei Starkregenereignissen Wasser führt. Unterhalb der St.-Anton-Straße wird er verrohrt geführt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist nahezu eben, mit einem leichten Gefälle von Westen nach Osten. Südlich der St.-Anton-Str. verläuft eine Böschung mit einem Geländeunterschied von ca. 1,5 m. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich aktuell eine Gehölzgruppe. Aufgrund der Lage in der freien Landschaft ist diese Struktur nach Art. 16

BayNatSchG pauschal gesetzlich geschützt. Ein Eingriff bedarf einer entsprechenden Erlaubnis.

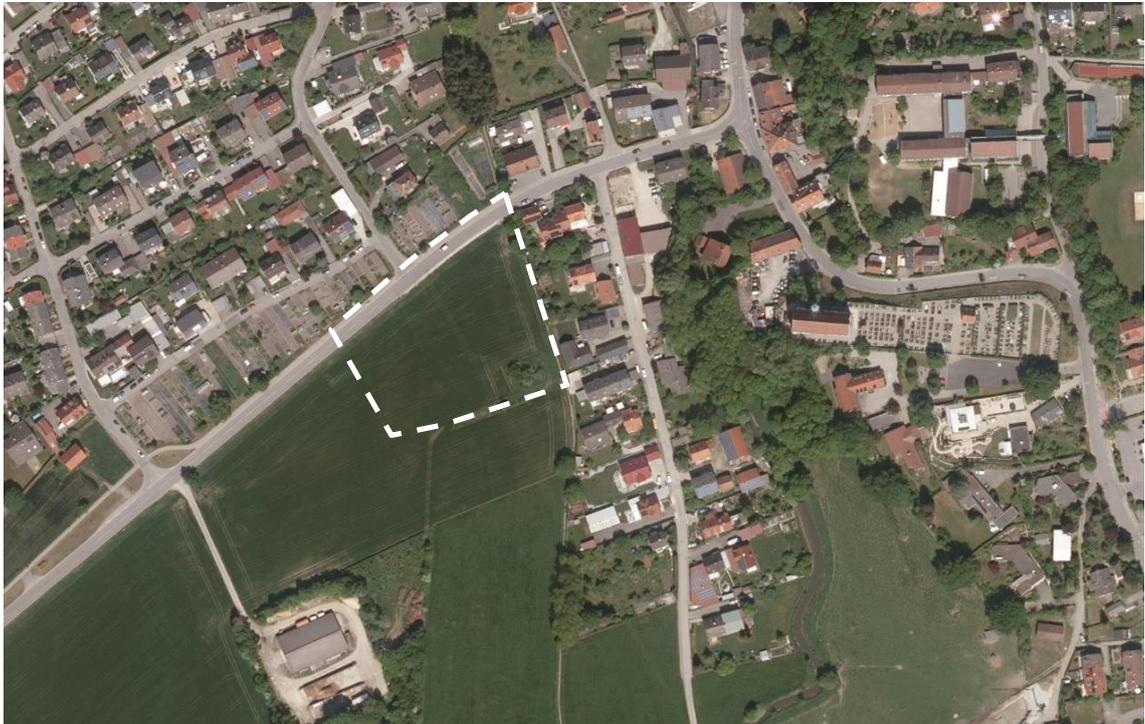


Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)



Abbildung 2: Blick ins Plangebiet Richtung Süd-Osten



Abbildung 3: Schmiedgraben, Blick nach Süden



Abbildung 4: Blick ins Plangebiet Richtung Süden von der Herbststraße aus

Abbildung 5: Blick in die Krautgärten

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Verkehrsfläche dargestellt. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für den räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 geändert.

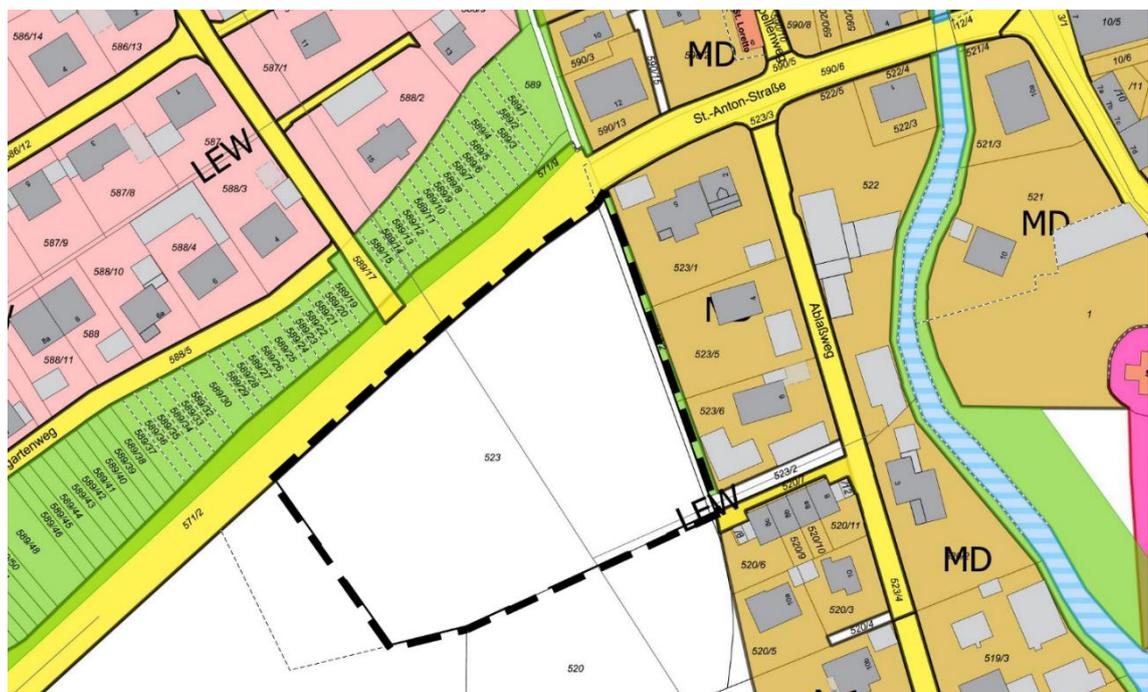


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg mit Umgriff des Änderungsbereiches, o. M.

### 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es bestehen weder innerhalb, noch unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend rechtskräftige Bebauungspläne.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 sind für die Stadt Friedberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die im Folgenden aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9 in der Fassung vom 20.11.2007) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Friedberg wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg definiert.

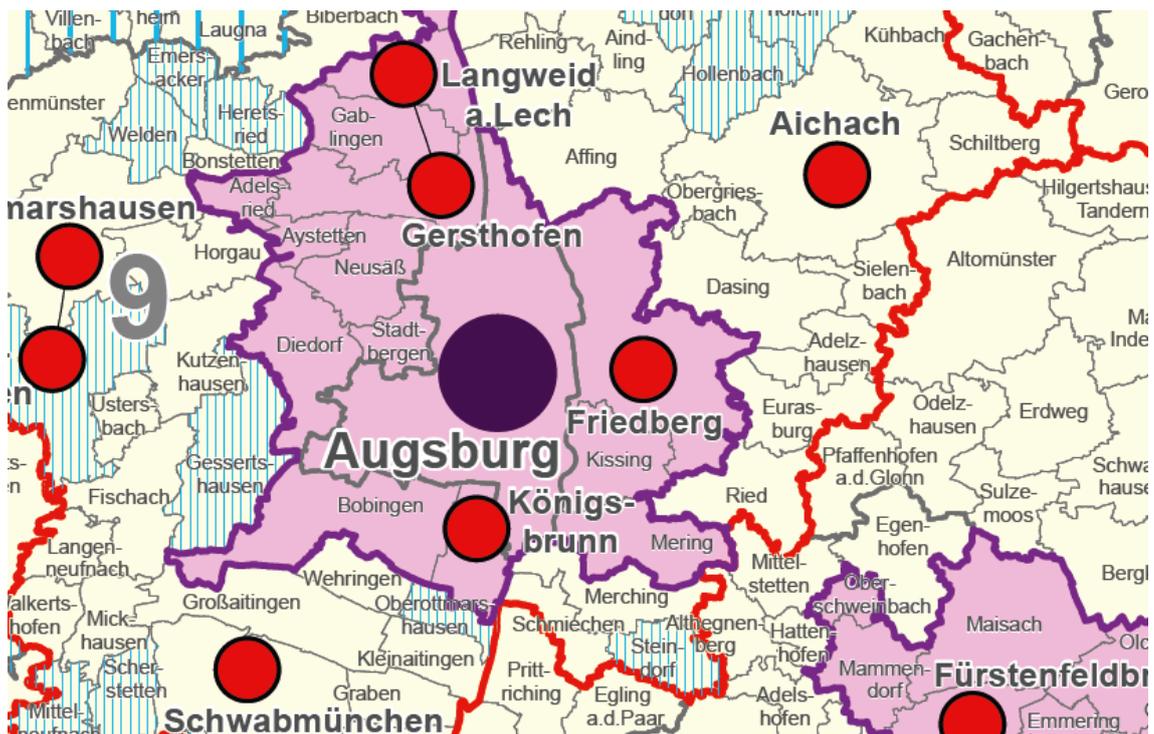


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2013 in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu



- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg - Karte 3 "Natur und Landschaft") über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

#### **4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 9**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird der aktuell in der Pfarrer-Bezler-Straße bestehende Lebensmittelvollsortimentermarkt an den süd-westlichen Ortsrand verlagert.

Die Anbindung erfolgt über die St.-Anton-Straße, einer der Ortsverbindungs- und Haupteinfahrstraßen des Stadtteils Stätzling.

Für das Plangebiet liegt die konkrete Absicht eines Investors zur Errichtung eines Edeka-Marktes vor. In einer städtebaulichen Studie wurde in einem ersten Schritt die Möglichkeit des Umbaus, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße überprüft. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist eine Modernisierung nur dann möglich, wenn zur Geländemodellierung entsprechende Stützmauern gesetzt werden und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Abweichung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlichen Stellplatzanzahl zugelassen wird. Insgesamt könnten statt den erforderlichen 80 Stellplätzen nur ca. 57 Stellplätze errichtet werden.

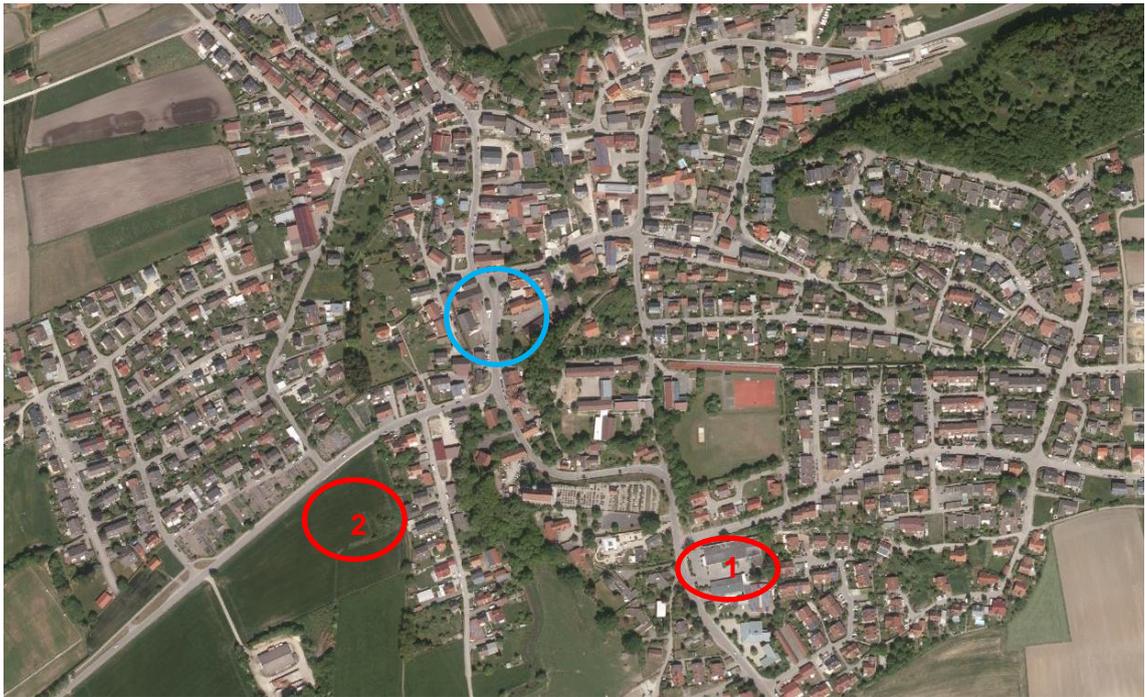


Abbildung 9: Lage der beiden Standorte (rot) im Ort Stätzling im Zusammenhang zur Ortsmitte (blau), Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung (Eigene Bearbeitung)

Die Betrachtung der beiden Standorte im Ortsgefüge zeigt, dass der neue Standort (Nr. 2) näher am Ortskern liegt und somit mehr zu einer ortszentrumsnahen Versorgung beiträgt. Dabei ist nicht außer Acht zu lassen, dass sich die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung für die im Osten gelegenen Wohngebiete verschlechtert, die für die Wohngebiete im Westen allerdings verbessert. Nichtsdestotrotz kann insgesamt von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Stadtteile Stätzling, Wulfertshausen und Haberskirch ausgegangen werden, da mit der Neuplanung des Marktes die Verkaufsfläche erhöht und das Sortiment vergrößert wird.

Hinzu kommen weitere Rahmenbedingungen wie die Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich neben der geforderten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, um das Spektrum eines Vollsortimenters bedienen zu können, auch die Mindestanzahl der Stellplätze von 80 Stück bezieht. Ohne die Einhaltung dieser Vorgaben wird Edeka nach eigener Aussage mittelfristig den Standort Stätzling aufgeben.

Zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling ist damit der Neubau eines Einzelhandelsmarktes an einer anderen Stelle unumgänglich. Der Standort 2 erfüllt hierbei alle wichtigen Parameter wie Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche. Im Stadtteil Stätzling stehen aktuell keine Grundstücke zur Verfügung, die diesen Rahmenbedingungen gerecht werden.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

---

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das grundlegende Ziel der Stadt Friedberg ist es, die Nahversorgung im Ort zu sichern und dieser eine wettbewerbsfähige Grundlage zu geben. Der geplante Neubau des Lebensmittelvollsortimentermarktes befindet sich am süd-westlichen Ortsrand des Gemeindegebietes. Er stellt damit eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges nach Westen dar. Durch die Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung ist der Markt fußläufig erreichbar und eignet sich insbesondere für die Versorgung des Stadtteils Stätzling mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ortsübliche Anbindung ist demnach gegeben.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Ortsverbindungsstraße und der gegebenen ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle "Gh. Schloß" in ca. 250 m nord-östlich zum Projektstandort gelegen) weist der gewählte Standort ein hohes Potenzial für die Nahversorgung sowohl für die Stadt Friedberg selbst, als auch für die Nachbarstadtteile Wulfertshausen und Haberskirch auf.

Für den Lebensmittelmarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 5.2 Verkehrskonzept

Der Lebensmittelmarkt liegt südlich der St.-Anton-Straße und wird unmittelbar über diese erschlossen. Dazu sind neben der Versetzung des Ortschildes auch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des motorisierten Verkehrs sowie der Schaffung einer adäquaten Straßenüberquerungsmöglichkeit notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher die Grundlagen für den Aufbau einer Obstbaumallee entlang der Straße sowie des Baus einer Querungshilfe östlich der Einmündung in die Herbststraße geschaffen.

Die Stellplatzflächen befinden sich westlich des Lebensmittelmarktes. Für die Kunden des Einzelhandels werden 80 Stellplätze inkl. Behindertenparkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze bereitgestellt. Die Stellplatzflächen sind zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Reduzierung des Umfangs des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswasser in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

Zur Verlangsamung des Verkehrs von Westen nach Stätzling wird eine Obstbaumallee und eine Querungshilfe mit entsprechender Verschwenkung der Straße vorgesehen. Außerdem sollen zur Geschwindigkeitsreduzierung das Ortsschild und die OD-Grenze an die westliche Grenze des Geltungsbereiches versetzt werden. Aus fachlicher Sicht des für das Vorhaben beauftragten Verkehrsplaners ist durch diese Maßnahmen keine Linksabbiegespur für die Einfahrt zum Markt erforderlich. Da für die St.-St.-Anton-Straße allerdings keine Verkehrszahlen vorliegen, soll diese Annahme durch eine Zählung des Verkehrs im weiteren Verlauf des Verfahrens validiert werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes wird über die genannte Querungshilfe und den Bau eines zusätzlichen Fußweges südlich der Straße gewährleistet. Die Anknüpfung für Fußgänger- und Radfahrer kann so direkt im Bereich des Eingangs erfolgen, ohne dass diese die Einfahrt für den Pkw- und LKW-Verkehr nutzen müssen.

In der Nähe des Standortes befindet sich mit der Haltestelle „Gh. Schloß“ bereits eine Anbindung an den ÖPNV in ca. 250 m Entfernung. In Abstimmung mit dem zuständigen Nahverkehrsbetrieb strebt die Stadt Friedberg außerdem die Schaffung einer zusätzlichen Buslinie an, die über die St.-St.-Anton-Straße nach Stätzling führen soll. Hierbei ist geplant, für die ortseinwärts führende Linie im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Bushaltestelle mit vorzusehen. Das Verkehrskonzept ist daher so ausgelegt, dass der Regionalbus im Bereich des neuen Fußgängerweges südlich der St.-St.-Anton-Straße zwischen Zugang zum Edeka-Markt und Querungsinsel halten kann. Die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben und wird in Zukunft noch verbessert. Ein konkreter Zeitplan zur Umsetzung der neuen Buslinie ist noch nicht bekannt.

### 5.3 Grünordnungskonzept

Der geplante Lebensmittelmarkt wird durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zu allen Seiten des Plangebiets angemessen eingegrünt. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes dienen zum einen der Gliederung und Beschattung der Stellplatzflächen und tragen zum anderen zur Durchgrünung bei. Zur Aufwertung des Straßenbildes und aus ortsgestalterischen Gründen ist entlang der Staatsstraße eine Baumreihe bestehend aus großkroniger Obstbäumen zu pflanzen.

Bei Starkregenereignissen sammelt sich auf der Fläche des Plangebietes das abfließende Oberflächenwasser der süd-westlich gelegenen Felder., da die Verrohrung des Schmiedgrabens unterhalb der Straße eine Engstelle darstellt. Um durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Abfluss des Niederschlagswassers zu generieren, wird das Gelände so modelliert, dass der aktuell bestehende Retentionsraum erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang werden die Grünflächen nördlich, östlich und teilweise südlich des Marktes als hochwertige Ausgleichsflächen gestaltet.

Die Ausgleichsfläche wurde an dieser Stelle gewählt, da sie entlang des Entwässerungsgrabens liegt und sich somit eine Vernetzungslinie für Arten von Nord nach Süd aufbauen lässt. Nördlich der St.-Anton-Straße bestehen bereits Grünstrukturen mit Laubgehölzen entlang des Entwässerungsgrabens. Die Fortführung der Grünstrukturen südlich der St.-Anton-Straße stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar.

## 6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (*Grundzug der Planung*)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Nachdem ein großflächiger Einzelhandel, wie in diesem Fall, nicht mit den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abgedeckt werden kann, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Einzelhandelsmarkt als Vollsortimenter mit Verkaufsfläche einschließlich der dazugehörigen Räume sowie ein eigenständiger Backshop inklusive der erforderlichen Neben- und Sanitärräumen zulässig. Darüber hinaus sind der Nutzung entsprechend Stellplatzflächen, überdachte Einkaufswagenboxen und Aktionsflächen (Verkauf von Sonderangeboten), Werbeanlagen und Anlieferungsrampen sowie weitere bauliche Anlagen entsprechen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugelassen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung (*Grundzug der Planung*)

Für den Einzelhandelsmarkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.130 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den eigenständigen Backshop wird eine maximale Verkaufsfläche von 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche damit auf 1.200 m<sup>2</sup>. Damit wird eine übermäßige und für den gewählten Standort nicht verträgliche Verkaufsflächengröße verhindert.

Mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss, einer Wandhöhe von maximal 5,5 m und einer Gesamthöhe von maximal 8,5 m wird sichergestellt, dass sich der Lebensmittelmarkt in die Umgebung und damit in das Ortsbild eingliedert. Durch die festgesetzte Wandhöhe wird zugleich die Herstellung des für einen Markt dieser Größe statisch und technisch notwendigen Deckenaufbaus bei gleichzeitiger angenehmer Verkaufsraumhöhe ermöglicht.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird auf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses festgesetzt. Dieser wird exakt mit 473,05 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer Lage von 10 cm über dem Stand des hundertjährigen Hochwassers. Damit wird gewährleistet, dass der Markt auch bei solchen Ereignissen nicht überflutet wird.

Um die geplante Höhenlage herzustellen und gleichzeitig das vorhandene Retentionsraumvolumen zu erhalten, sind Geländeänderungen notwendig. Auf die erforderlichen Geländemodellierungen wird detailliert unter Pkt. C) 6.8 eingegangen.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (*Grundzug der Planung*)

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung großflächiger Einzelhandel ermöglicht.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zum einen freistehende Werbeanlagen in der festgesetzten Anzahl und Höhe und zum anderen weitere untergeordnete Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>, welche dem beabsichtigten Nutzungszweck dienen, zulässig. Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, jedoch nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, sind überdachte Einkaufswagenboxen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 45 m<sup>2</sup>, eine dem Backshop zugehörige Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von maximal 55 m<sup>2</sup>, und Aktionsflächen mit einer maximalen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>.

Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu vermeiden, ist die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## 6.4 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist anzuwenden. Dementsprechend sind 80 Stellplätze zu errichten. Zur Reduzierung der Versiegelung sind diese in wasser-durchlässiger Weise auszuführen.

## 6.5 Gestaltungsfestsetzungen (*Grundzug der Planung*)

Um eine Umsetzbarkeit des Filialkonzeptes des Vollsortimenters zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch eine Einbindung des Bauvorhabens in das Ortsbild gewährleisten zu können, werden neben den Gebäudehöhen auch die Dachform und Dachneigung sowie die Fassadengestaltung definiert. Es sind neben Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 2°, auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 2° bis 10° zugelassen. Bezüglich der Fassadengestaltung werden die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglichst genau in Festsetzungen abgebildet. Diese sieht eine Stahlbetonfassade mit einem in Holz abgesetzten Giebel für den Hauptbaukörper vor. Zusätzlich soll die Holzverschalung zur Strukturierung der Fassade in Form von Bändern genutzt werden. Der Eingangskoffer und die Anlieferung werden mit einer grauen Putzfassade ausgeführt, wobei der Eingangskoffer zusätzlich in Teilbereichen eine begrünte Fassade erhält.

Da das Pultdach vom höher gelegenen Ort möglicherweise einsehbar sein wird, werden Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Dacheindeckung getroffen. Außerdem soll das Dach entweder mit einer Anlage zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) belegt oder extensiv begrünt werden, um die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

### 6.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Stadt Friedberg sichergestellt. Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.

### 6.6.2 Abwasserentsorgung (*Grundzug der Planung*)

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt Friedberg eingeleitet. Die Abwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.

Durch die Lage auf einer Fläche, die durch Hochwasser beeinträchtigt ist, muss dem Umgang mit Niederschlagswasser besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Das vorläufige Entwässerungskonzept sieht vor, das im Bereich der Stellplätze anfallende Niederschlagswasser im Westen an der niedrigsten Stelle zu sammeln und über Rohrleitungen nach Osten unter dem Markt durch zu führen. Im Bereich der Retentionsflächen soll eine Versickerungsmulde angelegt werden, in der das Niederschlagswasser kontrolliert versickert werden kann.

Zusätzlich ist bei Starkregenereignissen der gedrosselte Ablauf in den städtischen Mischwasserkanal zulässig.

Dass sich die Planung nicht nachteilig auf den Hochwasserfall auswirkt, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geprüft. Daraus geht hervor, dass das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt.

### 6.7 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (*Grundzug der Planung*)

Die festgesetzten Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten baulichen Anlage bei. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen dienen der inneren Durchgrünung und der Auflockerung des Ortsbildes. Hierzu sind heimische Laubbäume der I. und II. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Entlang der Staatsstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, hier in Form einer Baumreihe. Es sind heimische Obstbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung unter Aufrechterhaltung der planerisch festgesetzten Anzahl an Bäumen, um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Dabei ist ein Abweichen der festgesetzten Baumstandorte entlang der Staatsstraße nur in Ost-West-Richtung zugelassen, um das gewünschte Bild einer straßenraumbegleitenden Baumreihe aufrechterhalten zu können. Um die Anfälligkeiten für Krankheiten sowie den Befall mit Schädlingen zu minimieren, sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden.

Die im Bestand vorhandene gestufte Gehölzgruppe im Südosten des Plangebietes sowie im Nordosten entlang des Grabens sind gem. Art. 16 BayNatSchG pauschal gesetzlich geschützt. Gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG ist es verboten, Hecken in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Durch die Planungen für den neuen Supermarkt müssen beide Gehölzgruppen gerodet werden. Eine anderweitige Situierung des Baukörpers wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes überprüft. Da der vorhandene Retentionsraum für einen Hochwasserfall in seinem Volumen erhalten bleiben muss, muss das Gelände entsprechend modelliert werden. Ein Erhalt des Retentionsraumvolumens kann nur erreicht werden, wenn das umliegende Gelände nach Osten hin abfällt, die Stellplatzflächen und damit die Höhenlage des Marktes ansteigt. Da der

Erhalt des Feldgehölzes somit nicht möglich ist, muss beim zuständigen Landratsamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Beeinträchtigungsverbot vorgelegt werden.

Die Gehölzgruppen sowie die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wird im Umweltbericht im Kapitel 2.1 genauer beschrieben.

Als Konfliktvermeidungsmaßnahme ist für die Rodung vor allem der Zeitpunkt relevant. Dieser muss 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Wobei die gerodeten Gehölze einen Tag nach Rodung liegen bleiben sollen. Dadurch kann die Verletzung oder Tötung von den meisten Tierarten weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 6.8 Geländeänderungen (*Grundzug der Planung*)

Um den Edeka-Markt im Bereich des Überschwemmungsgebietes errichten zu können, muss das Gelände so modelliert werden, dass der Markt über der HQ100-Höhe liegt und gleichzeitig das Retentionsraumvolumen erhalten bleibt.

Aktuell fällt das Gelände von Westen nach Osten leicht bis zum Schmiedgraben ab. Von der Oberkante der Böschung des Grabens bis zur Grabensohle besteht ein Unterschied von ca. 1,5 m.

Das Gelände soll nun so verändert werden, dass es vom westlichen Rand des Geltungsbereiches bis hin zum Schmiedgraben durchgängig mit 0,5 % Neigung abfällt und damit auf der Höhe der Grabensohle im Osten einmündet.

Die Anlage der Stellplätze erfolgt mit genau entgegengesetzter Neigung. Diese sind mit 2% aufsteigend von Westen nach Osten auszuführen. Der Markt liegt damit auf der erforderlichen Höhe von 473,05 m ü. NHN (10 cm über HQ100-Stand). Durch das Herausheben des Gebäudes liegt es außerdem auf ähnlicher Höhe wie die St.-Anton-Straße, wodurch eine fußläufige und barrierefreie Anbindung über einen neu geschaffenen Fußweg möglich wird.

Gemäß Vorgaben des Bayerischen Abgrabungsgesetzes (BayAbgrG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 bedürfen Abgrabungen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB), wenn der Bebauungsplan Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Abgrabung enthält, für die Abgrabung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine nach Art. 8 erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, die Abgrabung den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt, keiner Genehmigung.

Aufschüttungen oberhalb einer Höhe von 2 m und einer Fläche über 500 m<sup>2</sup> sind gem. Art. 57 Abs. 9 BayBO genehmigungspflichtig.

Die folgenden Schnitte verdeutlichen die festgesetzten Geländeänderungen.



Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

#### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

#### Bewertung der Gewerbelärmemissionen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Einzelhandels vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Die Auswirkungen durch die Nutzung des Einzelhandels an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung ist zu untersuchen und zu bewerten.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die Ergebnisse können dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 in Friedberg, Stadtteil Stätzling" der BEKON Lärm-schutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA19-243-G01-02" vom 22.08.2019 entnommen werden.

Für die Bewertung der Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" relevant. Zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes werden aber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes an den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen

Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die St.-Anton-Straße geplant. Bei dem geplanten Vorhaben im Plangebiet (Einzelhandel) ist dann, wenn alle Fahrzeuge je zur Hälfte nach Nordosten bzw. Südwesten kommen bzw. abfahren, mit einer Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen.

### **6.11 Werbeanlagen**

Um eine aus städtebaulichen Gründen gewünschte angemessene Außenwerbung zu erzielen, müssen sich Werbeanlagen in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind zulässig, diese dürfen aber weder die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude überschreiten, noch mehr als 20 % der Fassadefläche (je Fassadenseite) einnehmen. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe durch Werbeanlagen um maximal 2,0 m zulässig. Als freistehende Werbeanlagen sind maximal ein Werbepylon, maximal ein Parkplatzzufahrtspylon und maximal drei Fahnenmasten in den festgesetzten Höhen zulässig. Da diese Werbeanlagen im Verhältnis zur Straße ca. 1,5 m tiefer stehen, wird ihr Höhenbezugspunkt auf Oberkante der St.-Anton-Straße festgesetzt.

Um die Umgebung und den Verkehr der Staatstraße vor Störungen zu schützen, sind sowohl Werbeanlagen mit blinkenden Blitzeffekten, bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten (wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung), grellen oder blendenden Lichtern, als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, unzulässig.

## **7. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT**

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom

22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Stadt Friedberg
- Lage in der Gemeinde: städtebauliche Integration des Standortes im Stadtteil Stätzing und in der Stadt Friedberg
- zulässige Verkaufsfläche

## 7.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Stadt Friedberg ist gemäß dem LEP als Mittelzentrum bestimmt. Die Errichtung des Vorhabens ist daher möglich.

→ Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

## 7.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

### Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort des Lebensmittelmarktes befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Stätzing. Das nähere Standortumfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung bzw. Landwirtschaft geprägt.

Der Projektstandort erweitert somit den bestehenden Siedlungsrand nach Westen.

### Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers 1990<sup>1</sup> gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der in wesentlichen Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

### Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Einbindung des Lebensmittelmarktes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist insbesondere durch die in ca. 250 m nord-östlich zum Standort gelegene Haltestelle "Gh. Schloß" gewährleistet. Zusätzlich plant die Stadt Friedberg eine neue Regionalbus-Haltestelle direkt im Plangebiet. Der Projektstandort ist damit, gemessen an den Standortgegebenheiten angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet. Zudem existieren aktuell Überlegungen der Stadt Friedberg, langfristig eine Regionalbuslinie aufzubauen, die über die St.-Anton-Straße führen soll und hier auch eine Haltestelle bekommen soll.

→ Insgesamt betrachtet erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

## **7.3 Zulässige Verkaufsfläche**

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-

---

<sup>1</sup> s. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund. 1990) zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

Steuerung freigestellt. Eine sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

- Das Vorhaben erfüllt aufgrund seiner maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> die Voraussetzungen einer nicht erforderlichen Verkaufsflächensteuerung.

#### 7.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der geplante Lebensmittelvollsortimentermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

### 8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

#### Solarenergie

Die Stadt Friedberg liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare

Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

### **Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme**

Ob der Baugrund im Baugebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, bedarf ebenfalls einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## **9. FLÄCHENSTATISTIK**

<b>Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3</b>	<b>11.347 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	5.279 m <sup>2</sup>	46,5%
• davon überbaubare Grundstücksflächen	2.230 m <sup>2</sup>	19,7%
Verkehrsflächen (inkl. Begleitgrün)	2.294 m <sup>2</sup>	20,2%
Grünflächen	3.580 m <sup>2</sup>	31,6%
• davon Grünfläche privat	1.251 m <sup>2</sup>	11,0%
• davon interne Ausgleichsflächen	2.456 m <sup>2</sup>	21,6%
Wasserflächen (Schmiedgraben)	202 m <sup>2</sup>	0,02%

## D) UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 1. EINLEITUNG

---

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Friedberg beabsichtigt mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die Errichtung bzw. die Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Stadtteil Stätzing. Ziel dabei ist die Sicherstellung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung im Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Projektstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde. Das nähere Standortumfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung und durch landwirtschaftliche Hofstellen im Süd-Westen mit den entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt. Dabei wird entsprechend dem Nutzungsgefüge als Gebietscharakter ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Ein- und Durchgrünung des Standortes bei.

Nachdem der Vorhabenstandort im Bereich von Flächen liegt, die bei Starkregenereignissen überflutet werden, muss das Gelände so verändert werden, dass der Markt hochwassersicher gebaut werden kann und der aktuell bestehende Retentionsraum in seinem Volumen erhalten bleibt.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018), der Regionalplan der Region Augsburg (in der Fassung vom 20.11.2007), der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg dargestellten Ziele und Maßnahmen (siehe Pkt. 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan) weichen von der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ab. Vor diesem Hintergrund wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

In diesem wird nach Durchführung des Änderungsverfahrens für eine Teilfläche der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Das Sonstige Sondergebiet ist am Übergang zur offenen Landschaft nach Westen und Süden landschaftsgerecht einzugrünen.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete.

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme:

Auf der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung.

#### **Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung**

Aufgrund des intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsbereiches (Maisacker) ist das Potenzial der Fläche als Habitat für gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten oder für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie gering.

Für gehölzbewohnende Vogelarten bestehen lediglich im Bereich der vorhandenen Gehölzgruppe im Südosten und der drei Laubbäume (zwei Eschen und ein Feldahorn) im Nordosten entlang des Grabens Habitateigenschaften.

Die Gehölzgruppe im Südosten setzt sich aus (weitgehend) heimischen Laubbäumen und Sträuchern zusammen und besteht z.T. aus noch jungem Gehölzaufwuchs mit geringem Stammdurchmessern und Höhe (Rosskastanie, Walnuss). Drei Laubbäume mit einer Höhe von über 5 m weisen jedoch Stammdurchmesser von über 20 cm auf. Hiervon sind jedoch zwei Bäume (Esche und Birne) bereits abgestorben. Der dritte ca. 10 m hohe Baum ist eine Esche mit Anzeichen des Eschentriebsterbens. Sowohl die abgestorbene Birne als auch die (mehr oder weniger) vitale Esche weisen sichtbare Baumhöhlen auf. Die Sträucher setzen sich aus Hasel-, Holunder- und Hartriegelsträucher mit Wuchshöhen bis zu 2,5 m zusammen.

Die Gehölzgruppe stellt vermutlich ein Nist- und Bruthabitat für heckenbewohnende Vogelarten dar. Dabei sind aufgrund der umliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vermutlich ubiquitäre Vogelarten zu erwarten. Zudem könnte das Gehölz als Rückzugsraum für Kleintiere, wie Igel, Feldmäuse oder Feldhasen dienen.

Aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen und der Stammdicken der Gehölze (die u.U. für ausreichend große Baumhöhlen geeignet sind) ist auch ein Vorkommen von Fledermäusen vorstellbar (wenn auch nicht wahrscheinlich). Als Flugleitlinie für die Art ist jedoch vermutlich die Friedberger Ach von Bedeutung.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche können bedingt auch bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur vorkommen.

Die Feldlerche benötigt jedoch weite Flächen ohne Gehölze oder andere vertikale Strukturen als Bruthabitat. Da sie zu Siedlungen in der Regel einen größeren Abstand einhält, ist das Planungsgebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand mit einem bereits bestehenden Biogasbetrieb im Norden und geschlossener Bebauung nach Süden für die Feldlerche wenig geeignet, so dass ein Vorkommen eher an den weiten östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen denkbar wäre.

Der Kiebitz hat sein Brutareal vor allem im großflächigen offenen, flachen Nass- und Feuchtgrünland sowie an Nassstellen in Ackerflächen. Diese spezifischen Anforderungen an den Lebensraum sind im Planungsgebiet zwar teilweise gegeben, jedoch ist die Nähe zu Stör- und Gefahrenquellen (Ortseinfahrt, Siedlung etc.) zu nah, so dass ein Vorkommen dieser Art unwahrscheinlich ist.

Für andere Feldvögel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Habitateignung vorhanden.

Für die Großvögel, wie Raben- und Saatkrähe, Dohlen, Mäusebussard und Rotmilan stellen die Flächen potentielle Jagdreviere bzw. Nahrungsraum dar.

Anderen Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Ackerland

#### Auswirkungen:

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Durch die Rodung der Gehölze verlieren ggf. einige Hecken- und Baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse ihren Lebensraum, jedoch finden sich in naher Umgebung (Haus- und Kleingärten) ausreichend Feldgehölze und Heckenstrukturen, auf die ausgewichen werden kann. Zudem werden durch die Schaffung von Gehölzgruppen und durch Baumpflanzungen in der Ausgleichsfläche Ersatzhabitate angelegt, die diesen Verlust ausgleichen können, zumal deutlich mehr Gehölze gepflanzt werden.

Durch die Festsetzung des Rodungszeitpunktes im Oktober kann die Verletzung oder Tötung von Vögeln und Fledermäusen weitestgehend vermieden werden.

Bei Vorkommen von Vögeln der Feldflur würden die teilweise Versiegelung der Fläche, die Bauarbeiten und die neuen Nutzungen zu einem Verlust des Lebensraumes führen. Die Vogelarten können jedoch aufgrund des großen Angebotes in direkter Umgebung leicht in benachbarte Fluren ausweichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit nicht anzunehmen.

Für Großvögel besteht ebenfalls bau- und anlagenbedingt eine Einschränkung ihres Jagd- und Nahrungsraumes. Allerdings ist das Eingriffsgebiet im Verhältnis zur Größe des Reviers, wo sie flexibel und opportunistisch auf der Nahrungssuche sind, klein, so dass durch die Überbauung der Fläche keine großen Beeinträchtigungen auf die genannten Vogelarten zu erwarten ist.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die größten Auswirkungen sind durch den Flächenverlust zu erwarten, wobei die überbaute Fläche vermutlich maximal geringe Auswirkungen auf die Artengruppe der Feldvögel hat. Für hecken- (und in absehbarer Zeit auch für höhlen-) brütende Vögel und für Baum bewohnende Fledermausarten wird sich die Habitateignung durch die bepflanzte Ausgleichsfläche mittel- bis langfristig erhöhen.

Anlagen- und betriebsbedingt erhöht sich das Verkehrsaufkommen und damit die Störungen auf der Fläche. Jedoch sind aufgrund der bereits intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen bereits jetzt Störungen vorhanden.

#### Bewertung:

Unter Berücksichtigung des Rodungszeitraumes ausschließlich im Oktober ist von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind folgende Bodentypen im Plangebiet zu finden:

- Schotter, alt- bis mittelholozän: Kies, sandig
- Sinterkalk, Kalktuff, Alm: Kalk, locker bis Kalkstein, porös

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Überbauung der Fläche liegt derzeit noch nicht vor.

### Auswirkungen:

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Aufgrund des vorhandenen Gefälles sind zur Herstellung der festgesetzten Höhenlage umfangreiche Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Der Erdaushub ist vom Plangebiet abzufahren.

Hinzukommt, dass während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze Boden verdichtet wird.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben wird im Planungsgebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktion in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind die geplanten Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen anzulegen. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert.

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist durch die Abgrabungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

### Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **hohen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ca. 0,53 ha unbebaute Fläche am westlichen Ortsrand von Friedberg-Stätzling überplant. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Als unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung kommt der Fläche u.a. auch aufgrund ihres Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine Bedeutung zu. Von den ca. 0,9 ha der aktuell unbebauten Flächen werden ca. 5.300 m<sup>2</sup> teilweise oder komplett versiegelt. Hierbei wurde bereits auf eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche geachtet, um eine hohe Flächeneffizienz zu erzielen. Wo anlagebedingt möglich, wurde bei der Freiflächenplanung darauf geachtet, versickerungsfähige Beläge zu verwenden und so die Versiegelung zu vermindern.

### Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt.

Im Osten der Fläche befindet sich der Schmiedgraben, ein mit U-Betonsteinen ausgebauter Entwässerungsgraben für die Ackerflächen. Bei Starkregen- und Hochwasserereignissen fließt das überschüssige Wasser der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der Geländesituation in den Schmiedgraben und dann nach Norden. Im Bereich der St.-Anton-Straße ist der Graben verrohrt. Dieser Punkt stellt eine Engstelle dar – bei Hochwasserereignissen staut sich das Wasser vor der Verrohrung. Die nördlich der St.-Anton-Straße gelegene Wohnbebauung ist daher bei Starkregen und Hochwasser unabhängig von den südlich gelegenen Flächen zu betrachten. Der Grundwasserstand wird mit ca. 1,8 m unterhalb des aktuell bestehenden Geländes geschätzt.

### Auswirkungen:

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der Untergrund im Plangebiet weist gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit (Kiese) auf. Aufgrund der Versiegelung von großen zusammenhängenden Flächen muss die Versickerung des Niederschlagswassers besonders geprüft werden. Die Behandlung des unverschmutzten Niederschlagswasser wird derzeit anhand von gutachterlichen Untersuchungen geklärt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Verfahrensunterlagen eingearbeitet. Demgegenüber tragen die festgesetzten Pflanzflächen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Durch die festgesetzte Geländemodellierung bleibt das aktuell bestehende Retentionsraumvolumen erhalten und wird sogar leicht vergrößert. Damit ist von keiner Verschlechterung des Zustandes auszugehen, sondern sogar davon, dass sich die

Beeinträchtigungen durch Überschwemmung der östlich gelegenen Wohnbebauungen etwas abmildern werden.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich im Süd-Osten des Plangebietes in Form einer Feldgehölzgruppe. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, trägt die Gehölzstruktur geringfügig zur Frischluftproduktion bei.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planvorhabens gemildert werden. Zudem befindet sich der Standort am Ortsrand, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft-hygiene auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit von der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie von der angrenzenden Staatsstraße aus.

Auswirkungen:

*Baubedingt:*

Während der Bauphase ist mit Lärm der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird zu rechnen.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Um die Auswirkungen durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes und des damit verbundenen planbedingten Fahrverkehrs an der umliegenden schutzbedürftigen

Nutzung zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH in der Fassung vom 22.08.2019 ("Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 in Friedberg, Stadtteil Stätzling") angefertigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden und das sich durch die Lärmemissionen keine unzumutbare Verschlechterung für die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Planvorhabens ergibt.

#### Bewertung:

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholungseignung)

#### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung:

Auswirkungen auf die Erholungseignung ergeben sich daher nicht. Es sind **keine** Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten.

## 2.8 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Friedberg-Stätzling. Der gewählte Standort des Lebensmittelmarktes grenzt im Norden unmittelbar an die Ortsdurchfahrtsstraße St.-Anton-Straße an, von welcher aus das Vorhabengebiet erschlossen wird. Nördlich der Straße befinden sich Kleingärten und Wohnbebauung. Im Osten des Planungsbereiches grenzt ein Entwässerungsgraben und ebenfalls Wohnbebauung an. Wobei die Gärten in Richtung Westen zum Graben hin orientiert sind und teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand aufweisen. Im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit nur wenigen Feldgehölzen vorhanden. Die Bereiche sind weitestgehend ausgeräumt.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, wird im Zuge der Planung durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern eine

landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des geplanten Lebensmittelmarktes erzielt. Zudem ist zur Aufwertung des Straßenbildes und aus ortsgestalterischen Gründen entlang der Staatsstraße eine Baumreihe bestehend aus großkroniger Bäumen zu pflanzen. Ebenso ist eine westliche und südliche Ortsrandeingrünung vorgesehen, die eine Aufwertung gegenüber der derzeit ausgeräumten Landschaft darstellen. Ebenfalls ist in Richtung des Entwässerungsgrabens in der Ausgleichfläche eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die geplanten Maßnahmen bilden mit den privaten Gärten östlich des Entwässerungsgrabens ein grünes Band, dass die bestehenden Grünstrukturen nördlich der St.-Anton-Straße fortführt.

#### Bewertung:

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden sich aktuell keine Kultur- und Sachgüter.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Stößt man dennoch innerhalb des Plangebietes auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

## 2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher landwirtschaftlich genutzt wird und eine Versiegelung des Bodens unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung wird jedoch auch die Sicherstellung einer nachhaltigen Lebensmittelversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Stadt Friedberg verhindert. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance die gemeindliche Infrastruktur zu stärken und als Wohnstandort wettbewerbsfähig zu bleiben. Des Weiteren würden die vorgesehenen Pflanzungen zur Erhöhung der Strukturanreicherung und zur Aufwertung des Ortsbildes ausbleiben.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Herstellung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise  
(*Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser*)
- Festsetzung von Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung  
(*Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*)
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser  
(*Schutzgut Wasser*)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden  
(*Schutzgut Wasser*)

### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung:

Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:

Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):

Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Für die mögliche Errichtung des Lebensmittelmarktes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## **4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

*gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz*

Von der Ausgleichsbilanzierung ausgenommen ist die bereits bestehende St.-Anton-Straße. Nachdem die vorhandene landwirtschaftliche Fläche in Teilbereichen in einem Grün- bzw. Ausgleichsfläche umgewandelt wird, sind für diesen Bereich keine negativen Auswirkungen im Vergleich zum Ausgangszustand zu erwarten.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"	A	5.383,08	A I	0,3-0,6	0,45	2.422,39
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	Herstellung interner Ausgleichsflächen	Aufwertung	2.450,86	-			-2.450,86
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	private Grünflächen	kein Eingriff	1.117,17				
Verkehrsfläche		keine Veränderung	kein Eingriff	2.395,59	-			
		<b>gesamt</b>		<b>11.346,70</b>				<b>-28,47</b>

Zur Herstellung des geplanten Lebensmittelmarktes und der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen wird ein landwirtschaftliche genutzte Fläche überbaut, wodurch der obere Wert anzusetzen ist. Durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, welche zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen, kann der angesetzte Kompensationsfaktor um 0,1 reduziert werden. Darüber hinaus hat die Herstellung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu erfolgen, wodurch der Faktor um weitere 0,05 reduziert werden kann.

Durch die Planung entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von ca. **2.422 m<sup>2</sup>**.

#### 4.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 2.450 m<sup>2</sup> wird innerhalb bereitgestellt. Entsprechend der Lage in der Nähe zum Schmiedgraben werden die Flächen als extensiv genutzte Feuchtwiese und einer temporär wasserführenden Seige inkl. der Entwicklung von Gehölzgruppen, Einzelgehölzen sowie einer grabenbegleitenden Gehölzstruktur konzipiert.

### 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Anordnung der baulichen Anlagen und der Stellplatzflächen resultiert aus dem vorhandenen Geländeverlauf. Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudeanordnung wurden untersucht, aber aufgrund der Höhenlage und der Erfordernis, den Retentionsraum zu erhalten, für nicht für umsetzbar erachtet.

### 6. MONITORING

Die Stadt Friedberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die grünordnerischen Maßnahmen sowie

die Maßnahmen zum Ausgleich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht

parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering bis mittel
Boden	hoch
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch (Immissionen)	gering
Mensch (Erholungseignung)	-
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	-