

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 3

**zur Errichtung eines Lebensmittelvollsorti-
menters südlich der St.-Anton-Straße am
westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätz-
ling**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Auftraggeber: Puschak Immobilien GmbH

Fassung vom 17.09.2020

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 18095

Bearbeitung: MG, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Planungskonzept	14
5.	Begründung der textlichen Festsetzungen	17
6.	Einzelhandelsverträglichkeit	25
7.	Energie.....	28
8.	Flächenstatistik	29
D)	UMWELTBERICHT	30
1.	Einleitung	30
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	41
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
6.	Monitoring.....	44
7.	Beschreibung der Methodik	44
8.	Zusammenfassung	45

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. Nach erfolgter Baurechtschaffung beabsichtigt die aktuelle Mieterin, der Edeka, den Wechsel des Standortes und damit die Aufgabe des bestehenden Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße.

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil 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. 11.245 m² 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, die sich im Bebauungsplanumgriff befindet, an. Nördlich dieser Straße folgen Wohnbebauung sowie die sogenannten „Krautgärten“. Im Osten wird das Plangebiet durch den Schmidgraben begrenzt, der bis zur Grabenmitte (d.h. mit der westlichen Hälfte, die der Fl.Nr. 523 zugeordnet ist) im Bebauungsplanumgriff enthalten ist. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich somit die östliche Hälfte des Schmidgrabens, die der Wohnbebauung sowie den landwirtschaftlichen Hofstellen, die unmittelbar an den Graben angrenzen, zugeordnet ist. Im Süden und Westen schließt die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an.

2.3 Bestandssituation

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich im Osten der sogenannte Schmidgraben, der vorwiegend bei Starkregenereignissen Wasser führt, da dieser bei außerordentlich hohen Abflussgeschehen in der Friedberger Ach zeitweise bespannt wird. Unterhalb der St.-Anton-Straße besteht ein Durchlass. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist nahezu eben, mit einem leichten Gefälle von Westen nach Osten. Südlich der St.-Anton-Straße 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 naturschutzrechtlichen 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: Schmidgraben, 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 zum 45. Mal 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.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das vorliegende Verfahren wurde als Art des Bebauungsplans ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ausgewählt.

Die Besonderheiten dieses Verfahrens werden in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/19 auf S. 11 f. erläutert:

„Für Projekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers (Investor) liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. Das Instrument des § 12 BauGB verbindet – vereinfacht ausgedrückt – Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich abschließend (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Durch den direkten Vorhabenbezug besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans aber auch ein Baugebiet auf Grund der BauNVO oder eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzen. In diesem Fall ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB auch festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die entsprechende Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB führt dazu, dass die allgemein festgesetzten Nutzungen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Die Festsetzung stellt also sicher, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, d. h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen, nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher in der Regel Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die Vorgehensweise gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen des Vorhabens nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist.

Weitere materielle Voraussetzung für die Anwendung des § 12 BauGB ist jedoch, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projekts bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsver-

trag). Der Durchführungsvertrag muss grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Es genügt allerdings, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein vom Vorhabenträger und gegebenenfalls vom personenverschiedenen Eigentümer der zu bebauenden Fläche unterschriebener Durchführungsvertrag vorliegt, dessen Zustandekommen nur noch von der Zustimmungsentscheidung der Gemeindevertretung abhängt, mit welcher der Bürgermeister zur Annahme des Angebots ermächtigt wird.

Im Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB zu beachten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan muss daher insbesondere städtebaulich erforderlich sein und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.

Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen für die Gemeinde in der Möglichkeit, die Planungs- und Erschließungskosten weitgehend auf den Vorhabenträger übertragen zu können. Die Gemeinde bleibt aber gleichwohl Herrin des Verfahrens. Der Vorhabenträger profitiert in der Regel von einem schnelleren Verfahren. Die Festlegungen können mangels Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB im Gegensatz zu einem herkömmlichen Bebauungsplan auch enger an das Vorhaben angepasst werden und dadurch ggf. dem Vorhabenträger Kosten ersparen.“ 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.

3.4 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

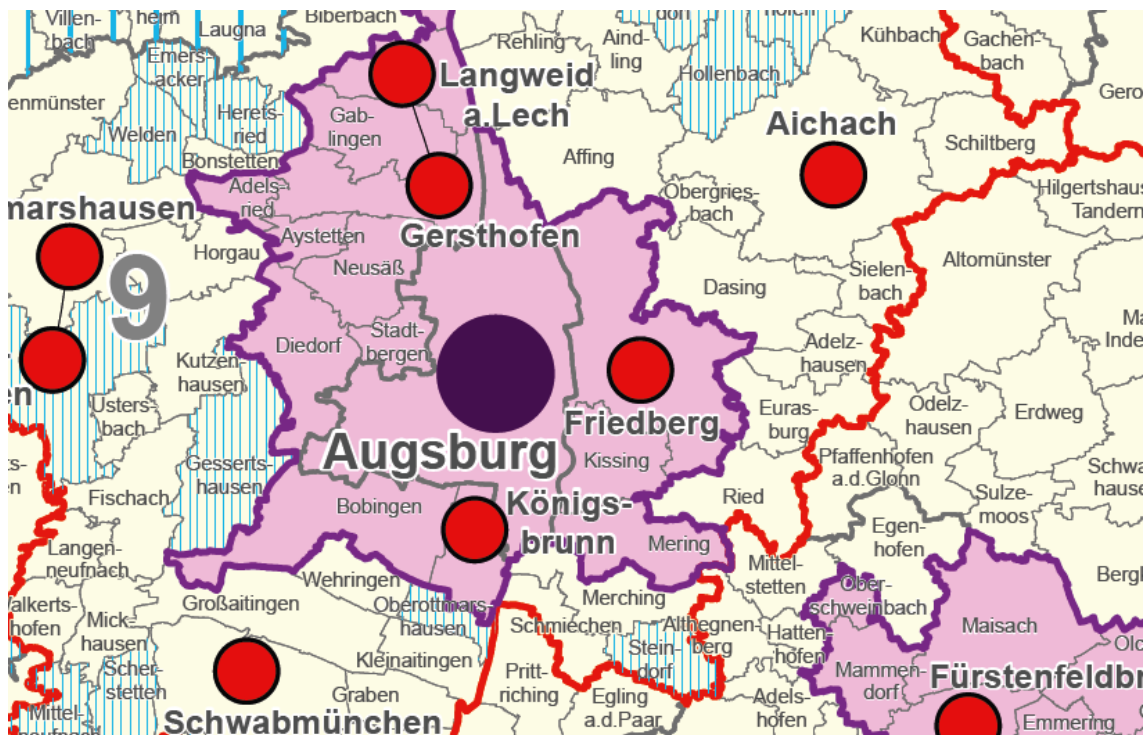


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2013 in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- [...] Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, (sind) in allen Gemeinden (zulässig) [...]. (5.3.1 (Z))

3.5 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Die Stadt Friedberg liegt als Mittelzentrum laut dem Regionalplan der Region Augsburg im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg.

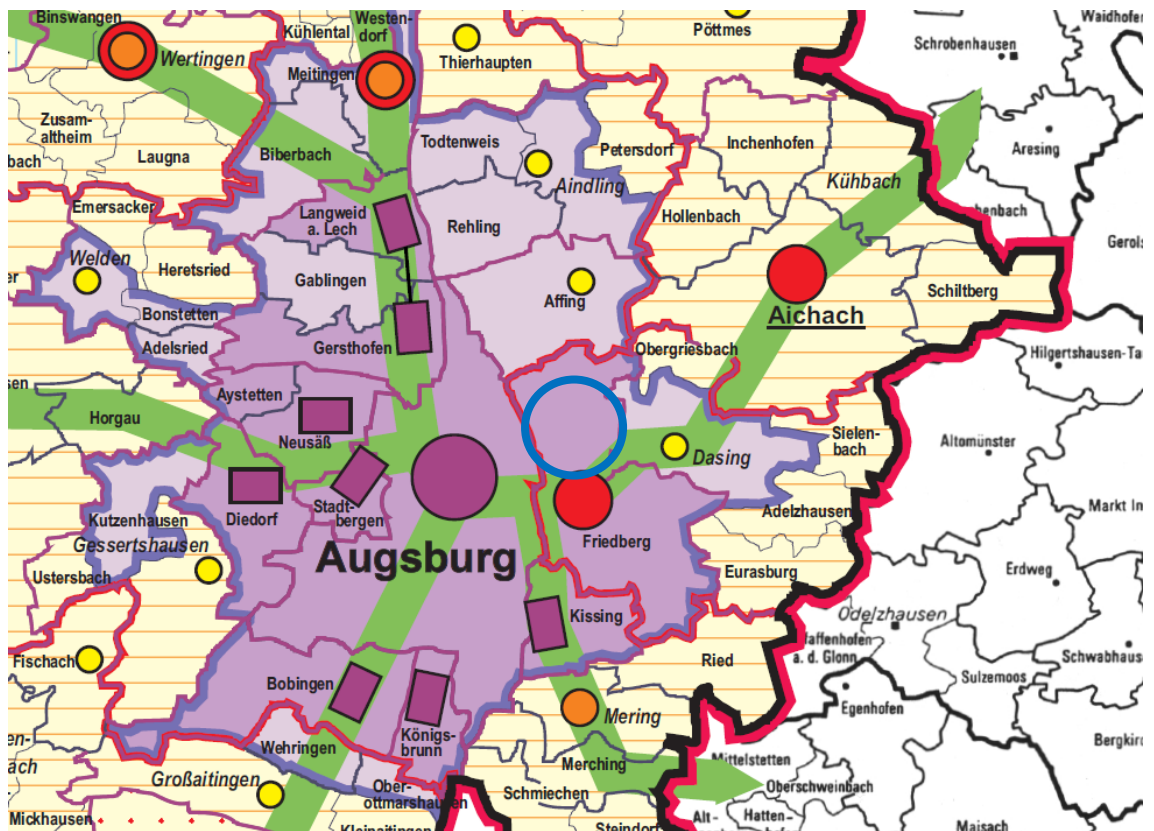


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg - Karte 1 "Ramustruktur" (RP in der Fassung vom 20.11.2007)

- 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.

3.6 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 Hapterschließungsstraßen des Stadtteils Stätzing.

Für das Plangebiet liegt die konkrete Absicht eines Investors zur Errichtung eines Edeka-Marktes vor.

Auslöser waren die aktuellen, im Vergleich zum Bestand erhöhten Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich neben der geforderten Verkaufsfläche von 1.200 m², 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 (s. hierzu auch Nr. 3.7).

In einer städtebaulichen Studie wurde durch den Investor in einem ersten Schritt die Möglichkeit des Umbaus, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße überprüft.

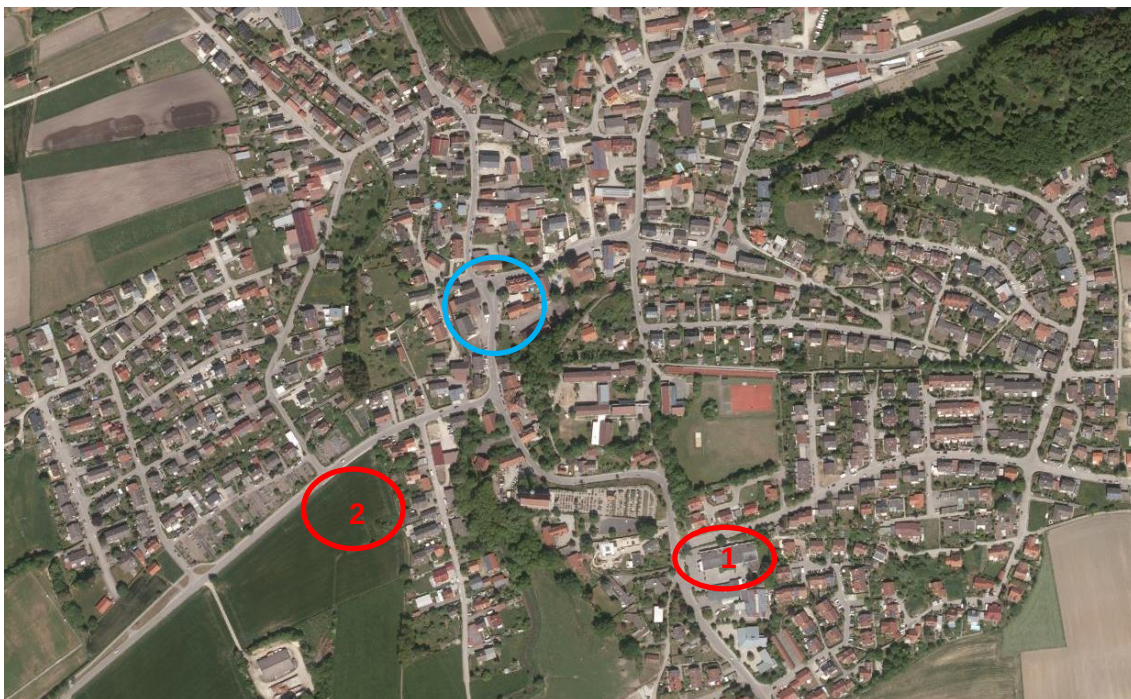


Abbildung 9: Lage der beiden Standorte (rot) im Ort Stätzling im Zusammenhang zur Ortsmitte (blau), Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungswaltung (Eigene Bearbeitung)

Standort 1: FlNr. 465/1

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein in die Jahre gekommener Edeka-Markt. Der Abbruch des Marktes und Neubau hätte den großen Charme der Stärkung der innerörtlichen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Bei genauerer Betrachtung gestaltet sich die Umsetzung und Ausführung allerdings schwierig. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.880 m², was für einen geplanten Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zu klein ist. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlichen 80 Stellplätzen können nicht untergebracht werden. In einem ersten städtebaulichen Entwurf konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Maßgabe von Edeka, dass die Stellplätze nicht gefangen sein dürfen, lediglich ca. 57 Stellplätzen demnach möglich sind.

Des Weiteren ist die Geländesituation des Grundstückes nicht optimal. Von der Beilingerstraße aus fällt das Gelände bis zum Bestandsgebäude ca. 1 Meter hin ab. Von der nördlichen Wand des Bestandsgebäudes bis zur südlichen Grundstücksgrenze besteht weiter ein Höhenunterschied von ca. 1,5 Metern. Unter der Vorgabe von

Edeka und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, dass der Parkplatz maximal mit 2% Neigung ausgebildet werden darf, wird eine Anhebung des kompletten Grundstückes erforderlich. Dies bedeutet die Errichtung einer ca. 1,5 m hohen Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze.

Die Erschließung war von der Pfarrer-Bezler-Straße aus geplant. Diese ist aufgrund der beengten Situation allerdings nur möglich, wenn die LKW rückwärts in den Parkplatz einschwelen und dann zur Anlieferung hinter fahren. Dies würde eine zeitweise Blockierung des Verkehrsflusses auf der Pfarrer-Bezler-Straße bedeuten. Alternativ könnte eine Erschließung von der Beilingerstraße aus erfolgen. Aufgrund des Geländesprungs von einem Meter müsste das gesamte Grundstück zur Schaffung von barrierefreien Stellplätzen noch weiter angehoben werden. Es ist davon auszugehen, dass damit zu den südlichen und süd-östlichen Nachbarn eine Stützmauer von mehr als 2 Metern Höhe entstehen würde. Bei einer Wandhöhe von ca. 6 Metern des Edeka-Marktes ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 8 Metern zu den Nachbarn. Damit sind eindeutig nachbarschützende Belange berührt. Um die Anzahl der Stellplätze halten zu können, müssten außerdem die daraus entstehenden Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) von den Nachbarn übernommen werden. Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots wäre zudem nicht ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Planung am Standort 1: FlNr. 465/1 wäre also nur möglich, wenn von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg um ca. 25% abgewichen werden dürfte, die Abstandsflächen einer Stützmauer von den Nachbarn übernommen werden würden und die Anlieferung rückwärts von der Pfarrer-Bezler-Straße aus erfolgen könnte.

Standort 2: FlNr. 523

Der Standort 2 befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Stätzling. Es handelt sich um eine bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die eine ausreichende Größe für einen Edeka-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche hat. Östlich vom Flurstück grenzt eine Wohnbebauung an. Außerdem verläuft zwischen Wohnbebauung und FlNr. 523 der Schmidgraben, ein Gewässer 3. Ordnung.

Das Planungskonzept sieht vor, den Markt im Osten des Flurstückes zu situieren, so dass im Westen des Grundstückes dann ca. 82 nicht gefangene Stellplätze angeordnet werden können. Das Gelände ist nahezu eben, so dass die Barrierefreiheit problemlos realisiert werden kann.

Die detaillierte Betrachtung der Hochwassersituation hat gezeigt, dass der Markt auf Grundlage entsprechender Geländemodellierungen so realisiert werden kann, dass das Hauptgebäude oberhalb des HQ 100-Standes liegt, das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt und sogar um 43 m³ vergrößert wird.

Die Betrachtung der beiden Standorte im Ortsgefüge zeigt, dass der neue Standort (Nr. 2) näher am Ortskern liegt und somit mehr zu einer ortszentrumnahen 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.

Zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling unter Berücksichtigung der Anforderungen von Edeka ist damit der Neubau des Lebensmittelvollsortimenters 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 anderen Grundstücke zur Verfügung, die diesen Rahmenbedingungen gerecht werden.

3.7 Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen („Bodenschutzklausel“ und „Innenentwicklungsvorrang“); in diesem Zusammenhang sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“).

Die Stadt Friedberg ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendige Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich Baurecht für den konkret beabsichtigten Lebensmittelvollsortimentermarkt im benötigten Umfang schafft; anderweitige Vorhaben sind hier nicht zulässig. Wie Punkt 3.6 entnommen werden kann wurde vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes überprüft, ob die beabsichtigte Erweiterung und Modernisierung am gegebenen Standort realisierbar wäre. Die aktuell bebaute potenzielle Innerortsfläche hat sich allerdings aufgrund der zwingend einzuhaltenden Rahmenbedingungen (Barrierefreiheit, Anzahl der Stellplätze, Größe der Verkaufsfläche, etc.) weder qualitativ noch quantitativ als adäquat erwiesen. Im Ortszentrum wurde kein anderer Standort gefunden, der geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die gewählte, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund ihrer Größe und ihrer an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebundenen Lage für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes gut geeignet; zudem wird diese auch den geforderten Rahmenbedingungen gerecht. Durch die Erweiterung im vorgesehenen Bereich sind vergleichsweise geringe Infrastrukturmaßnahmen notwendig, da auf bereits vorhandene Infrastruktur aufgebaut werden kann. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an das bestehende

Siedlungsgefüge umfassend Rechnung getragen; die regional- und landesplanerischen Vorgaben werden erfüllt.

Darüber hinaus hat die Stadt Friedberg ein erhebliches Interesse im Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnahversorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der übrigens auch ortszentrumnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf 1.200 m² einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird. Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel (v.a die Belange der Barrierefreiheit) berücksichtigt werden. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich) wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher, wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen Green-Building Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO₂-Ausstoß reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Ausweisung eines Sondergebietes zur Sicherung der Nahversorgung ist somit erforderlich, da zum einen keine anderen geeigneten innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen und zum anderen die gewählte Außenbereichsfläche vergleichsweise mit geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden ist bzw. keine geringwertigeren Areale zur Verfügung stehen. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsfläche in den Außenbereich für den konkreten Nutzungszweck ist an gegebener Stelle insofern gerechtfertigt bzw. sachgerecht begründbar, sodass die o.g. Grundsätze bezüglich dem Innenentwicklungsvorrang, dem Bodenschutz und dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückgesetzt werden können. Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels (Barrierefreiheit) und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzing wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in der Metropolregion Augsburg die frei werdende Fläche im Innenort nicht brach fallen wird oder ein Leerstand entstehen wird, sondern es ist allgemein anzunehmen, dass sie einer Wiedernutzung zugeführt werden wird.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 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 Lebensmittelvollsortimenters 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 benachbarte Stadtteile Wulfertshausen und Haberskirch auf.

Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt.

4.2 Erschließungskonzept

Der Lebensmittelvollsortimenter 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 Lebensmittelvollsortimenters werden 80 Stellplätze inkl. Behindertenparkplätze, Parkplätze mit Lademöglichkeit für E-Autos 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. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der geplanten Anzahl an Stellplätzen ist keine Linksabbiegespur für die Einfahrt zum Markt erforderlich.

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. Zudem wird eine zusätzliche Haltestelle südlich der St.-Anton-Straße zwischen Zugang zum Edeka-Markt und Querungsinsel geplant, dass der Regionalbus im Bereich des neuen Fußgängerweges ebenfalls 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.

4.3 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 großkronigen Obstbäumen zu pflanzen.

Bei Starkregenereignissen sammelt sich auf der Fläche des Plangebietes das abfließende Oberflächenwasser der süd-westlich gelegenen Felder, da die Verrohrung des Schmidgrabens 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.

4.4 Hochwasser und Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet befindet sich direkt am Schmidgraben. Dieser ist ein Überleitungsgraben der Friedberger Ach (Gewässer 3. Ordnung). Bei Starkregen- und Hochwasserereignissen kommt es beim Schmidgraben, wie auch bei der Friedberger Ach zu Überflutungen. Im Hochwasserfall ist das gesamte Plangebiet überschwemmt.

Hinzu kommt ein relativ hoher Grundwasserstand (im Plangebiet ca. 1,35 m). Diese beeinträchtigt das Bauvorhaben nicht, da es ohne Keller errichtet wird.

Trotz der Lage im Hochwassergebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, wenn im Rahmen einer Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt werden:

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden: s. Begründung S. 8 ff.
2. Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehende Baugebiet an: Der Geltungsbereich grenzt an den bebauten Ortsrand an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind: Die Bedenken können ausgeräumt werden. Im Hochwasserfall findet keine unmittelbare Bedrohung für Menschenleben statt, da der Markt dann nicht zugänglich sein wird. Die Stellplatzflächen sind überflutbar, der Markt wird oberhalb des Hochwasserstandes errichtet. Sachschäden sind allenfalls durch Überflutung der Stellplätze und daraus resultierenden Reinigungsarbeiten zu erwarten.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst: Durch das hydraulische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das aktuelle Retentionsraumvolumen erhalten werden kann.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: Das bestehende Retentionsraumvolumen wird durch die festgesetzten Geländeänderungen erhalten bzw. vergrößert. Dies hat vor allen anderen Baumaßnahmen zu geschehen. Daher ist von keiner Verschlechterung auszugehen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt: Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hochwasserschutzanlagen.
7. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet: Der Markt wird hochwassersicher gebaut und umliegend Sickermulden errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird kontrolliert versickert.

Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche Schäden sind somit nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst.

Das Retentionsraumvolumen wird dadurch erhalten, dass für den Bereich des Marktes eine Aufschüttung von ca. 80 cm vorgesehen wird. Westlich des Marktes fallen dann die Stellplatzflächen bis zum bestehenden Gelände hin ab. Um den Markt und die Stellplätze herum wird abgegraben bis auf Sohlhöhe des Schmidgrabens. Da für diesen eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser besteht, wird eine ca. 1 Meter hohe Böschung entlang des Grabens erhalten. Innerhalb der Böschung werden Verrohrungen mit Rückschlagklappen vorgesehen.

So ist es möglich, dass der Schmidgraben nach wie vor bei Hochwasser über die Ufer treten, den Retentionsraum fluten und das Hochwasser über die Verrohrungen wieder abfließen kann.

Die Niederschlagswasserversickerung ist davon getrennt zu betrachten. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan E5 dargestellt, wird das auf den Stellplatzflächen und Fahrwegen anfallende Niederschlagswasser in den westlichen Sickermulden (rot) vorgefiltert und versickert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in die östliche Sickermulde (rot) eingeleitet und dort versickert. Die Mulden liegen 5 cm tiefer

als das übliche Gelände und halten den Abstand von 1 Meter zum mittleren Grundwasserhöchststand ein (im vorliegenden Fall ca. 1,35 m). Das Volumen der Mulden ist nicht im Retentionsraumvolumen mit bilanziert – der anfallende Regen ist also auch für den Fall eines Hochwasserereignisses mit berücksichtigt.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan E5, ohne Maßstab

5. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung (*Grundzug der Planung*)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“ 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 Lebensmittelvollsortimenter 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (*Grundzug der Planung*)

Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.130 m² festgesetzt. Für den eigenständigen Backshop wird eine maximale Verkaufsfläche von 70 m² festgesetzt. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsflächenobergrenze damit auf 1.200 m². 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 Punkt C) 5.8 eingegangen.

5.3 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 (Lebensmittelvollsortimenter) 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 m², 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 m², eine dem Backshop zugehörige Freischankfläche mit einer

Aufenthaltsfläche von maximal 55 m², und Aktionsflächen mit einer maximalen Grundfläche von 25 m².

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.

5.4 Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sind 80 Stellplätze zu errichten. Das potenziell verschmutzte Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplatzflächen soll in separate Versicherungsmulden mit belebter Bodenzone im Westen und Süden des Marktes eingeleitet werden. Durch die belebte Bodenzone ist eine Filterung des potenziell verschmutzten Niederschlagswassers gegeben.

5.5 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. Die geplante Gestaltung der Gebäude ist darüber hinaus in den Vorhaben- und Erschließungsplänen E1 – E 4 festgelegt.

Es sind neben Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 2°, auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 8° 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 min. zu 80 % extensiv begrünt werden, um die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 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.

5.6.2 Abwasserentsorgung (*Grundzug der Planung*)

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal (DN 200) der Stadt Friedberg eingeleitet. Die Abwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Heranführen der Leitungen an das Plangebiet. Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Schmutzwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

5.6.3 Niederschlagswasser

Durch die Lage auf einer Fläche, die durch Hochwasser beeinträchtigt ist, muss dem Umgang mit Niederschlagswasser besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Das Entwässerungskonzept beabsichtigt Versickerungsmulden im Bereich der Stellplätze, am südlichen und westlichen Rand des Planungsbereiches sowie innerhalb der Retentionsflächen über die das Niederschlagswasser kontrolliert versickert werden kann, anzulegen. Dabei soll das im Bereich der Stellplätze anfallende Niederschlagswasser in insgesamt vier Mulden, die sich alle westlich des Neubaus befinden, gesammelt und zur Versickerung gebracht werden. Das auf der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimenters anfallende Niederschlagswasser soll hingegen in der östlich des Gebäudes angelegten Mulde gesammelt und zur Versickerung gebracht werden.

Entsprechend dem geotechnischen Berichtes der Ingenieurbüros test2safe AG vom 24.10.2019 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiets durchaus möglich; auf Punkt 5.7 des Berichtes wird verwiesen. Auch eine zwischenzeitlich bereits erfolgte Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hat eine Versickerung entsprechend der vorliegenden Planung bestätigt.

Dass sich die Planung nicht nachteilig auf den Hochwasserfall auswirkt, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtes des Büros SKI vom 08.05.2019 geprüft. Daraus geht hervor, dass das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt.

5.6.4 Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen derzeit zwei 20-kV-Freileitungen der LEW, die im Zuge der Planung als Erdkabel verlegt werden. Diesbezüglich haben bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der LEW stattgefunden.

5.7 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 Staatstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, hier in Form einer Baumreihe. Es sind heimische Obstbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festge-

setzten 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 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.

5.8 Geländeveränderungen (*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 bzw. sogar geringfügig vergrößert wird, sodass die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind.

Aktuell fällt das Gelände von Westen nach Osten leicht bis zum Schmidgraben 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 Gelungsbereiches bis hin zum Schmidgraben durchgängig mit 0,5 % Neigung abfällt und damit auf der Höhe der Grabensohle im Osten einmündet. Da für diesen eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser besteht, wird eine ca. 1 Meter hohe Böschung entlang des Grabens erhalten. Innerhalb der Böschung werden Verrohrungen mit Rückschlagklappen vorgesehen.

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, siehe Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayAbgrG, 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 BayAbgrG 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 m² sind gem. Art. 57 Abs. 9 BayBO genehmigungspflichtig.

Die folgenden Schnitte verdeutlichen die festgesetzten Geländeänderungen.



Abbildung 11: Schnitt A-A von Ost nach West (o. M.)



Abbildung 12: Schnitt B-B von Nord nach Süd (o. M.)

5.9 Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. Ausgleichsverpflichtung auszugleichen ist. Die genaue Ermittlung der Ausgleichsflächen und ihre Umsetzung ist im Umweltbericht unter D)4.2 dargestellt.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichfläche ist die Entwicklung eines Auenstandortes. Somit wird auf der derzeit intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Fläche eine extensive Grünlandfläche für wechselfeuchte Standorte angesät. Zudem werden gestufte Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und Bäumen für frische bis feuchte Standorte angelegt. Bei den Festsetzungen für die Pflanzenauswahl wurde auf Arten geachtet, die wechselfeuchte Verhältnisse vertragen und sich somit langfristig am Standort etablieren können. Die Festsetzungen für die Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sichern eine gute Entwicklung der Gehölze und Wiesenfläche.

Zudem ist eine großzügige, temporär wasserführende Seige (wasserführende Bodensenke) in der Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese weist eine flache Neigung bis max. 1:10 auf und wird mit Ansaat einer Feuchtwiesenmischung ergänzt.

5.10 Immissionsschutz (*Grundzug der Planung*)

Betriebsbeschreibung

Für die Lärmbewertung sind verschiedene Lärmquellen für die vorliegende Planung zu berücksichtigen, wie auf S. 32 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Neben LKW-Anlieferungen erfolgen auch Anlieferungen für den integrierten Bäcker mit einem Lieferwagen. Bei diesen Bewegungen werden jeweils die Fahrspuren, der Parkvorgang, der Rangiervorgang und der Ladevorgang unterschieden.

Auch das Parkverhalten und die Kundenfrequenz fließen mit ein. Weitere Lärmquellen sind der Verflüssiger, der sich auf der Rückseite des Marktes befindet, sowie die Einkaufswagenbox. Während es bei den Einkaufswägen zu Schallemissionen während der Tagzeit (Öffnungszeiten des Marktes) kommt, läuft der Verflüssiger 24 Stunden am Tag. Außerdem befindet sich im Bereich der Anlieferungsrampe ein Papiercontainer, der beim Verladen bzw. Leeren ebenfalls zu berücksichtigen ist.

In der Nachtzeit (22-6 Uhr) sind, bis auf den Verflüssiger, keine Immissionen zu erwarten.

Die Bäckerei plant die Sonntagsöffnung. Daher sind auch am Sonntag entsprechende Fahrbewegungen für Kunden und Anlieferung im Gutachten abgebildet.

Am Sonntag kann der Parkplatz bei Bedarf von Besuchern des FC Stätzling genutzt werden. Nach Angaben des FC finden an Sonntagen Veranstaltungen zwischen 10 und 20 Uhr statt. Diese Nutzung wurde ebenfalls schalltechnisch bewertet und es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

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 (umliegende Wohnbebauung).

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 Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA19-243-G02-01" vom 14.07.2020 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.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 wurden entsprechend Punkt 3.2.1 um 6 dB(A) reduziert. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben.

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.

5.11 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 25 % 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 jeweils 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.

6. 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 Stätzling und in der Stadt Friedberg
- zulässige Verkaufsfläche

6.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² 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 m² festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

6.2 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 Stätzling. 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 1990¹ 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.

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese

¹ 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.

Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

→ Das Vorhaben erfüllt aufgrund seiner maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² die Voraussetzungen einer nicht erforderlichen Verkaufsflächensteuerung.

6.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der geplante Lebensmittelvollsortimentermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

7. 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/m²). 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.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3	11.245 m²	100%
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“	5.118 m ²	45,5%
• davon überbaubare Grundstücksflächen	2.186 m ²	19,4%
Verkehrsflächen (inkl. Begleitgrün)	2.564 m ²	22,8%
Grünflächen	3.463 m ²	30,8%
• davon Grünfläche privat	1.120 m ²	10,0%
• davon interne Ausgleichsflächen	2.343 m ²	20,8%
Wasserflächen (Schmidgraben)	100 m ²	0,9%

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 Stätzling. 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 - Lebensmittelvollsortimenter“ 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, um Beeinträchtigungen auf die Umgebungsbebauung über den Ist-Zustand hinaus zu vermeiden.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, 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 - Lebensmittelvollsortimenter“ 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 (Basissszenario) 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 (Vegetationsstruktur der zurückliegenden Vegetationsperiode: 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 (Roskastanie, 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 mittelhöhen: 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.

Um die Bodenverhältnisse ausreichend würdigen zu können, wurde eine Bodenuntersuchung bei dem Büro test2safe in Auftrag gegeben; diese liegt in der Fassung vom 24.10.2019 den Bebauungsplanunterlagen bei.

Die Bewertung der Laborergebnisse hat folgendes ergeben (Auszug a. d. Gutachten):

„Der geringmächtige Oberboden (Homogenbereich A) und die anmoorigen Böden (Homogenbereich C1) enthalten nach derzeitigen Erkenntnissen vereinzelt kleine Ziegelbruchstücke.

Der Oberboden wurde in einer Mischprobe T7052-MP1 aus den Aufschlüssen BS002, BS004 und BS006 auf den vollständigen Parameterumfang nach Bayerischem Eckpunktetapier untersucht. Dabei wurde eine Belastung mit 34 mg/kg Arsen festgestellt, die in die Zuordnungsklasse Z 1.2 gemäß BayEPP fällt. Ebenso ist der Cyanidgehalt mit 2,0 mg/kg erhöht, liegt jedoch noch im Bereich der Zuordnungsklasse Z 1.1.

Die anmoorigen Böden wurden in Mischprobe T7052-MP2 aus den Aufschlüssen BS002, BS003 und BS006 orientierend auf die Parameter MKW, PAK, Schwermetalle und Arsen untersucht. Es wurde eine Belastung mit 23 mg/kg Arsen festgestellt, die in Zuordnungsklasse Z 1.1 gemäß BayEPP einzustufen ist. Cyanide wurden in den anmoorigen Böden nicht untersucht. Da diese jedoch häufig mit organischen Anteilen in Zusammenhang stehen, muss davon ausgegangen werden, dass auch Cyanide leicht erhöht sind. Eine Überschreitung des Z 1.1-Grenzwertes von 10 mg/kg Cyaniden ist jedoch höchst unwahrscheinlich, so dass sich an der generellen Einstufung nichts ändern dürfte.

Da es sich jeweils um Mischproben aus drei Beprobungspunkten handelt, sind möglicherweise lokal auch höhere Belastungen möglich.

Der Wiesenkalk (Homogenbereich C2) sowie die quartären Flussschotter (Homogenbereich D) wurden nicht umweltanalytisch untersucht. Es liegen keine Hinweise auf anthropogene Verunreinigungen vor.

Die erhöhten Arsengehalte sind höchstwahrscheinlich geogen bedingt. Gemäß der Bodenausgangsgesteinskarte des LfU Bayern mit Angaben zu Hintergrundwerten anorganischer und organischer Schadstoffe in Böden Bayerns befindet sich das Baugrundstück innerhalb einer Region mit geogen bedingt erhöhten Arsengehalten (Bodenausgangsgesteins-Einheit 13 – Flussmergel, Hochflutlehm, Alm und anmoorige Bildungen). Gemäß dieser Veröffentlichung können in Oberböden dieser Region geogene Arsengehalte von bis zu 86 mg/kg auftreten.

Gemäß BBodSchV handelt es sich bei geogen bedingt erhöhten Schadstoffgehalten nicht um eine schädliche Bodenverunreinigung. Die Arsengehalte im Feststoff überschreiten den Hilfswert 1 von 10 mg/kg gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1. Da jedoch im Eluat nur 8 µg/l Arsen nachweisbar waren, wird der Stufe-1-Wert von 10 µg/l unterschritten. Somit kann nach derzeitigen Erkenntnissen davon ausgegangen werden, dass das in den organischen Böden enthaltene Arsen nur in sehr geringem Maße eluierbar ist und demnach keine Beeinträchtigung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch können für das betreffende Grundstück bei der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandel-Markt die Werte für Industrie- und Gewerbe-Grundstücke angesetzt werden. Der diesbezügliche Arsengrenzwert von 140 mg/kg wird bei weitem unterschritten.

Hinsichtlich der Verwertung der arsenbelasteten, humusreichen Böden gelten gemäß Handlungshilfe des LfU die folgenden Maßgaben:

- *Eine „Verwertung mittels flächiger Geländeauffüllungen im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht [...] ist zulässig für die beiden Alternativen „Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ und „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen von Rekultivierungsvorhaben einschließlich Wiedernutzbarmachung“ unter den Voraussetzungen des § 12 BBodSchV.*
- *Die Verwertung findet vor allem im Garten- und Landschaftsbau, zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei technischen Bauwerken, der Rekultivierung von Abgrabungen, zur Bodenverbesserung und auf landwirtschaftlichen Flächen ihre Anwendung. Sowohl humusreiches als auch humusarmes (mineralisches) Bodenmaterial können entsprechend dem Grundsatz ‚Gleiches (Bodenmaterial) zu Gleichem‘ verwertet werden.*
- *Die Vorgaben der DIN 19731 zur technischen Durchführung der Aufbringung sind zu beachten. Eine Verwertung von arsenbelastetem Mutterboden bzw. humusreichem Boden im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht kann nur innerhalb eines Gebietes mit erhöhten Arsengehalten stattfinden.“*

Generell ist bei der Verwertung der arsenhaltigen Behörden die zuständige Fachbehörde einzubeziehen.“

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. Hiervon ausgenommen ist der organische Oberboden (Homogenbereich A). Dieser ist abzuschieben und seitlich zu lagern, da er schützenswert und nach Möglichkeit nach Abschluss der Baumaßnahme in seiner Funktion als Oberboden wiedereinzubauen ist. Hinzukommt, dass während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze Boden verdichtet wird. Die bautechnischen Empfehlungen des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften, die in der Bodenuntersuchung beschrieben sind, werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

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 Grün- und 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 Lebensmittelvollsortimenter einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ca. 0,51 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. 5.118 m² 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 Schmidgraben (ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Stadt Friedberg unterhalten wird) mit Durchlass im Bereich der St.-Anton-Straße. Beim Schmidgraben handelt es sich um einen ehemaligen Umlaufgraben für die Triebwerke in Stätzling und Derching, der wohl früher bei den Ablassterminen als Umgehungsgerinne genutzt wurde. Der Schmidgraben führt im Allgemeinen kein

Wasser und wird auch nur bei außerordentlich hohen Abflussgeschehen in der Friedberger Ach zeitweise bespannt. Durch die Bebauung des gewässernahen Umfeldes des Schmidgrabens in den 60er Jahren kann der Schmidgraben nicht mehr bespannt werden, ohne dass die umliegenden Kellergeschosse durch infiltriertes Bachwasser oder hohem Grundwasser teilweise geflutet werden.

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum der Quartären Flussschotter, der durch einen sandigen Kies gekennzeichnet ist und einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten darstellt.

Gemäß den quartären Grundwassergleichen des UmweltAtlas Bayern liegt der Grundwasserspiegel im Grundstücksbereich bei rund 470 m üNN. Bei den Baugrunduntersuchungen des Büros test2safe, die am 25.-26. September 2019 stattfanden, wurde in den Bohrsondierungen BS001 bis BS003 sowie BS005 ab etwa 1,3 bis 2,3 m Tiefe (469,73 bis 470,62 m üNN) Grundwasser festgestellt. Nach Abschluss der Bohrung BS005 hat sich der Wasserspiegel dort bei 2,13 m u. GOK (etwa 469,77 m üNN) eingeepegelt. In den übrigen Bohrungen war aufgrund von Nachfall in den Bohrlöchern nach Bohrende keine Messung des Grundwasserstandes mehr möglich. Grundsätzlich können sich in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlagsverhältnissen auch deutlich höhere oder niedrigere Wasserstände ausbilden.

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. Die bautechnischen Empfehlungen des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften, die in der Bodenuntersuchung beschrieben sind, werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

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. Der vorliegende geotechnische Bericht des Büros test2safe vom 24.10.2019 stellt zum Umgang mit Niederschlagswasser fest, dass im Plangebiet die Kiese des Homogenbereichs D eine hohe Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-3} m/s) für Versickerungsanlagen aufweisen. Jedoch befindet sich diese Schicht bereits weitestgehend in der wassergesättigten Zone. Die überlagernden Torfe und Wiesenkalke weisen aufgrund der zwischengeschalteten schluffigen Bereiche voraussichtlich eine durchschnittlich eher geringe Durchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dennoch möglich, wenn im Bereich der geplanten Sickeranlage ein Bodenaustausch der überlagernden schwach durchlässigen Schichten der Homogenbereiche A, B und C durch saubere Kiessande mit kf-Werten $> 1 \cdot 10^{-4}$ m/s erfolgt, um eine ausreichend mächtige Filterschicht herzustellen.

Aufgrund der Versickerungsfähigkeit, wurde das Entwässerungskonzept dahingehend angepasst, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes über entsprechend ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden gesammelt und zur Versickerung gebracht wird. Dies ist zwischenzeitlich auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt worden.

Zudem tragen die festgesetzten Pflanzflächen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Die beigefügte hydraulische Berechnung des Büros SKI vom 08.05.2019 zeigt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnahe und wirkungsgleich ausgeglichen werden. Durch die festgesetzte Geländemodellierung bleibt das aktuell bestehende Retentionsraumvolumen erhalten. Damit ist von keiner Verschlechterung des Ist-Zustandes auszugehen. Der Bebauungsplan erfüllt die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG.

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 Lufthygiene 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 Lebensmittelvollsortimentermarktes 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 befinden sich aktuell keine Kultur- und Sachgüter.

Im räumlichen Umfeld sind allerdings folgende Bodendenkmäler vorhanden:

- D-7-7631-0566 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Stätzling.
- D-7-7631-0093 - Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0002 - Töpferei und Ziegelei der späten römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0004 - Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7631-0006 - D-7-7631-0128 Straßentrasse der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0003 - Straßentrassen und Straßenstation der römischen Kaiserzeit.

Auswirkungen:

Da im Nahbereich Bodendenkmäler erfasst sind, ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Bebauungsplanumgriff grundsätzlich möglich. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- oder Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand als gering einzustufen.

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 Lebensmittelvollsortimentermarktes 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	Eingriffs-schwere	Eingriffs-fläche m ²	Beeinträchti-gungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichs-bedarf
Landwirtschaftl. Fläche / Grünfläche	Kat I	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"	A	4.746,00	A I	0,3-0,6	0,45	2.135,70
Landschafts-element Feldgehölz	Kat II	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"	A	340,00	A II	0,8 - 1,0	1,5	510,00
Landwirtschaftl. Fläche / Grünfläche	Kat I	Herstellung interner Ausgleichsflächen	Aufwertung	2.343,00	-			-2.343,00
Landwirtschaftl. Fläche / Grünfläche	Kat I	private Grün-/Wasserflächen	kein Eingriff	1.252,00				
Verkehrsfläche		keine Veränderung	kein Eingriff	2.564,00	-			
		gesamt		11.245,00				302,70
externe Ausgleichsfläche A2			Aufwertung	302,80				-302,80

Zur Herstellung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen wird eine vorwiegend landwirtschaftlich 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.

Aufgrund der Baumaßnahmen soll das im Süd-Osten bestehende Feldgehölz gerodet werden. Aufgrund seines Schutzstatus gem. Art. 16 BayNatschG ist hierfür ebenfalls ein Ausgleich zu erbringen. Das Landschaftselement erstreckt sich über eine Fläche von ca. 340 m². Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für den Ausgleich der Gehölzgruppe ein Faktor von 1,5 anzusetzen.

Durch die Planung entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von ca. **2.646 m²**.

4.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Großteil innerhalb des Plangebietes (A1) und zu Teilen auf einer externen Ausgleichsfläche (A2) nachgewiesen.

Entsprechend der Lage in der Nähe zum Schmidgraben werden intern 2.343 m² Ausgleichsfläche als extensiv genutzte Feuchtwiese und einer temporär wasserführenden Seige inkl. der Entwicklung von Gehölzgruppen, Einzelgehölzen sowie einer grabenbegleitenden Gehölzstruktur konzipiert.

Die übrigen 303 m² Ausgleichsfläche werden auf der Fl.Nr. 609, Gemarkung Stätzling, nachgewiesen. Denkbar ist hier ebenfalls die Gestaltung als naturnahe Seige aufgrund der direkten Lage an der Friedberger Ach und der bereits dort bestehenden Strukturen.

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 dem 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	gering