
STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES DER STADT FRIEDBERG

am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling zur
Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters

B) BEGRÜNDUNG C) UMWELTBERICHT

Fassung vom 25.03.2021

Projektnummer: 18095

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

Bearbeitung: MG, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben	3
4. Begründung des Änderungsbereiches	8
C) UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	12
3. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
7. Monitoring.....	17
8. Beschreibung der Methodik	18
9. Zusammenfassung.....	19

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling“ geschaffen.

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes im Stadtteil Stätzling der Stadt Friedberg, da der bestehende Lebensmittelmarkt in der Pfarrer-Bezler-Straße aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht erweitert und modernisiert werden kann. Damit soll eine zukünftige und nachhaltige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtteil Stätzling gesichert werden.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf eine Fläche südlich der St.-Anton-Straße und westlich des bestehenden Ortsrandes von Stätzling, der durch Wohnbebauung und einen bei Starkregen wasserführenden Graben mit entsprechendem Gehölzbestand geprägt ist. Die St.-Anton-Straße stellt als Ortsverbindungsstraße in Richtung Augsburg und der Anbindung an die BAB 8 eine wichtige Verkehrsachse für den Stadtteil Stätzling dar.

Nördlich der Straße befinden sich Wohnbebauung sowie die sogenannten „Krautgärten“, kleine private Gartengrundstücke. Im Westen und Süden des Gebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Stätzling.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Für die Planung sind die folgenden 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.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

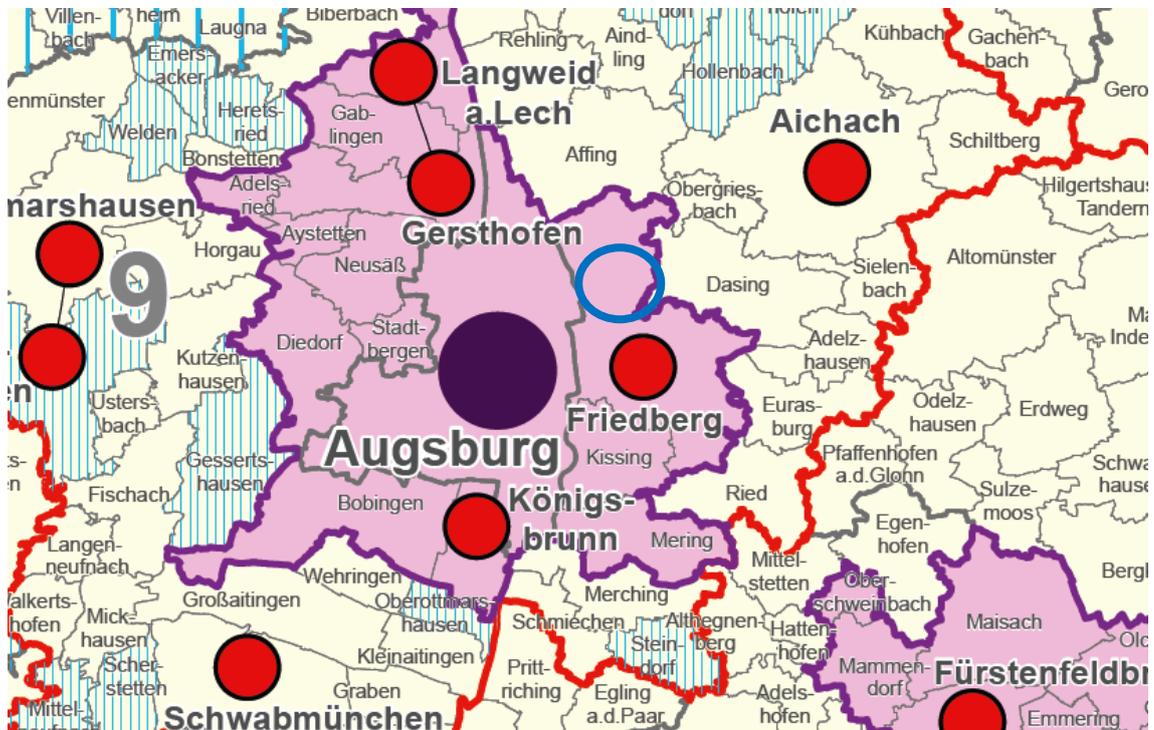


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2013 in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben, insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Diese Vorgabe ist für die Stadt Friedberg erfüllt.

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich am westlichen Ortsrand von Friedberg-Stätzling südlich einer der Haupterschließungsstraßen (St.-Anton-Straße) des Ortes Stätzling. Die Umgebung des Vorhabens ist von Wohnbebauung geprägt. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist damit gegeben. Im Vergleich zum

aktuellen Standort des Lebensmittelvollsortimentermarktes wird die fußläufige Erreichbarkeit von und zum Ortskern verbessert. Es besteht eine Anbindung an den ÖPNV über die Bushaltestelle „Gh. Schloß“ in ca. 250 m Entfernung. Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist somit vorhanden. Der Standort erfüllt insgesamt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Ferner sind nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu beachten:

- 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))
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (7.2.5 (G))

3.3 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 dem nachfolgenden Punkt 4 entnommen werden kann, wurde im Vorfeld der Planung 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 angebundene Lage für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes gut geeignet; zudem wird diese auch den oben genannten Rahmenbedingungen gerecht. Durch die Siedlungserweiterung im vorgesehenen Bereich sind vergleichsweise geringe Infrastrukturmaßnahmen notwendig, da an die bereits vorhandene Infrastruktur (Straße, Kanal) angeschlossen werden kann. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge 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 ortszentrumsnäher 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 Stadtteils 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. 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 Ausweitung 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 geringen 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 (v. a. Belange der 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. BEGRÜNDUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg wurde 1989 gem. § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und seither mehrfach geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vor. Nördlich angrenzend befindet sich die Verkehrsfläche der St.-Anton-Straße. Östlich des Gebietes sind gemischte Bauflächen und nördlich der Straße Wohnbauflächen vorgesehen.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für den Planumgriff eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing“ geändert.

Die Anbindung erfolgt über die St.-Anton-Straße, einer der Ortsverbindungs- und Haupterschließungsstraßen 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 Stätzing aufgeben. (s. hierzu auch Nr. 3.7 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3)

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.

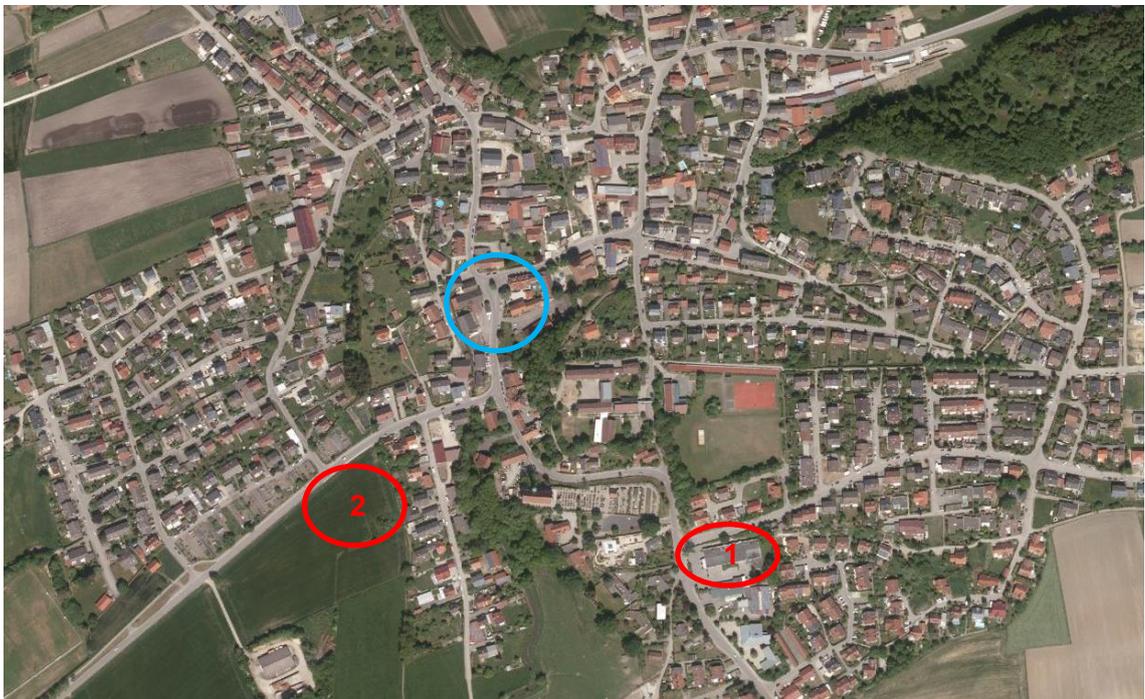


Abbildung 3: Lage der beiden Standorte (rot) im Ort Stätzing im Zusammenhang zur Ortsmitte (blau), Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsvewaltung (Eigene Bearbeitung)

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 von Friedberg erforderlichen 80 Stellplätze können nicht untergebracht werden. In einem ersten städtebaulichen Entwurf konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Maßgabe von Edeka, die Stellplätze nicht gefangen sein dürfen und nur ca. 57 Stellplätze 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 einschwenken 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 wären nachbarschützende Belange berührt. Um die Anzahl der Stellplätze halten zu können, müssten außerdem die entstehenden Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) von den Nachbarn übernommen werden. Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots wäre 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. Außerdem gestalten sich die Verhandlungen über den Um- und Neubau mit den Grundstückseigentümers schwierig.

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 folglich ca. 82 nicht gefangene Stellplätze angeordnet werden können. Als „gefangene Stellplätze“ werden Stellplätze bezeichnet, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können. Das Gelände ist nahezu eben, so dass die Barrierefreiheit 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 und das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt.

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

Hinzu kommen weitere Rahmenbedingungen wie die Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich neben der geforderten Verkaufsfläche von 1.200 m², um das Spektrum eines Lebensmittelvollsortimenters 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 Stätzing aufgeben.

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

Für den Eingriff müssen gemäß § 18 und § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Es ist geplant, den Ausgleich möglichst innerhalb des Änderungsumgriffs zu realisieren. Entsprechend erfolgt die Darstellung einer Ausgleichfläche. Die genaue Lage und Beschaffenheit der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

C) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Geplant ist die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelvollsortimentermarktes, um die Lebensmittelversorgung im Ort zu sichern. Für den Lebensmittelmarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt.

Für die Umsetzung des geplanten Einzelhandels wird die im wirksamen Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 3.2 der Begründung dargestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Schutzgebietsverordnung.

3. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Der Untersuchungsraum ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche soll entsprechend der Planung als Sondergebiet für einen Lebensmittelvollsortimentermarkt zur Sicherung der Lebensmittelversorgung mit einer Flächengröße von ca. 0,9 ha ausgewiesen werden.

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Da überwiegend von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist, ist von einem geringen ökologischen Wert auszugehen. Durch die Eingrünung des Marktes und den damit verbundenen Pflanzmaßnahmen ist von einer Erhöhung der Artenvielfalt auszugehen.

Die geplanten Baumaßnahmen führen deshalb zwar zu einer ortsnahen Veränderung der Landschaft, die Auswirkungen auf das **Schutzgut Arten und Lebensräume** sind aber aufgrund der Vorbelastungen des Raumes und des mangelnden Strukturereichtums der Landschaft als **gering** einzuschätzen.

3.2 Schutzgut Boden

Die Bodenbeschaffenheit wird im Geodaten-Viewer Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt als „Schotter (alt- bis mittelholozän), Sinterkalk (Kalktuff, Alm)“ beschrieben. Als mögliche Bodentypen werden in der geologischen Karte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat überwiegend sandiger Kies, lockerer Kalk bis hin zum porösen Kalkstein genannt.

Die geplante Baufläche wird größtenteils dauerhaft dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Damit geht auch der Verlust wichtiger Bodenfunktionen einher.

Altlasten sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Boden und Fläche** werden daher als **mittel** eingeschätzt.

3.3 Schutzgut Fläche

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Eine genaue Betrachtung erfolgt im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter sowie in der Gesamtbewertung.

Von den ca. 0,9 ha des ausgewiesenen Sondergebietes 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.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Fläche** werden daher als **mittel** eingeschätzt.

3.4 Schutzgut Wasser

Die geplante Baufläche liegt außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Allerdings kommt es im gesamten westlichen Bereich von Stätzing bei Starkregen- und Hochwasserereignissen zu abfließendem Oberflächenwasser, da

bei außerordentlich hohen Abflussgeschehen in der Friedberger Ach der Schmidgraben zeitweise bespannt wird. Der Schmidgraben tritt bei Hochwasser dadurch über die Ufer. Der Durchlass unter der St.-Anton-Straße bildet eine Engstelle für den Abfluss des Wassers, weshalb es sich an dieser Stelle aufstaut. Die östlich des Plangebietes gelegenen Nachbarn sind teilweise ebenfalls beeinträchtigt.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine hydraulische Berechnung erstellt und die Planung so ausgelegt, dass kein Retentionsraum verloren geht. Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch die festgesetzten Geländeänderungen keine Verschlechterung für den Abfluss des Niederschlagswassers zu erwarten ist. Dies konnte ebenfalls durch die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden.

Durch die geplante Versiegelung und der damit verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

Bei der Entwässerung des geplanten Baugebietes ist zu beachten, dass die Versickerung aufgrund vorhandener Ackerboden- und Lößlehmschichten oberflächennah teilweise eingeschränkt ist und deshalb der Anschluss zu den darunterliegenden Kiesen erst hergestellt werden muss. Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete geotechnische Bericht zeigt auf, dass dies durch einen Bodenaustausch im Bereich der geplanten Sickeranlage erreicht werden kann.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Wasser** können somit als **mittel** eingeschätzt werden.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die für die Bebauungsplanung herangezogenen Flächen besitzen allenfalls Funktionen zum kleinklimatischen Ausgleich mit benachbarten Siedlungsflächen.

Durch die nutzungsbedingt höhere Versiegelungsrate und geänderte Geländemodellierung im künftigen Baugebiet ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen wie stärkere Erwärmung über befestigten Flächen, Verringerung der natürlichen Versickerung, zusätzliche Behinderung des Luftaustausches zwischen Siedlung und Landschaft sowie weitere Einschränkung des Abflusses und der Entstehung von Kaltluft.

Aufgrund der effizient dimensionierten Größe sowie im Bebauungsplan festgesetzte eingriffsminimierende Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen), wird die nachteilige Wirkung begrenzt. Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima/Luft** können daher als **gering** bewertet werden.

3.6 Schutzgut Mensch

Das unmittelbare Umfeld des Untersuchungsgebiets wird im Norden und Osten als Wohngebiet und im Süden durch vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen genutzt.

Das Plangebiet weist aktuell keine besondere Wertigkeit für Naherholung auf. Eine Einschränkung der Naherholungs- oder Freizeitnutzung durch die Planung ist damit nicht gegeben. Die fußläufige Anbindung in die freie Landschaft besteht weiterhin.

Die Erschließung des Lebensmittelvollsortimentermarktes erfolgt über die St.-Anton-Straße. Für die Anwohner im Wirkraum erhöht sich somit die Verkehrsbelastung aufgrund des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs.

Die zu erwartende Pegelerhöhung stellt eine geringe Verschlechterung für die Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird, zumal andererseits die Bewohner des neuen Baugebietes die Vorzüge eines zentral gelegenen Einzelhandels für die Lebensmittelversorgung in Anspruch nehmen und fußläufig erreichen können. *(Siehe auch Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 in Friedberg-Stätzling: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA19-243-G02-02, vom 14.07.2020)*

Während der Bauphase kann es zudem zu erhöhten Immissionen durch Baulärm kommen.

Die unmittelbaren **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** können somit als **gering** eingestuft werden.

3.7 Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft im Westen und Süden des Plangebietes stellt sich vorrangig als landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Felder mit vereinzelt Feldgehölzgruppen dar. Zum Ortsrand hin fällt das Gelände leicht ab, bis es im Osten in den sogenannten Schmidgraben mündet. Dieser ist im Bereich der Fl.Nr. 523 mit U-Betonsteinen ausgeführt.

Die Siedlungsränder der bestehenden Bebauung weisen stellenweise eine wirksame Eingrünung im öffentlichen Bereich auf. In anderen Bereichen wiederum fehlt die Eingrünung gänzlich. Die geplante Bebauung und Versiegelung beeinträchtigen das Landschaftsbild dahingehend, dass sich die bebaute Fläche am südwestlichen Ortsrand in geringem Maße ausdehnt. Allerdings erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen die Schaffung eines bepflanzten Ortsrands sowie die Pflanzung einer Obstbaumallee entlang der St.-Anton-Straße.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** können als **gering** eingeschätzt werden.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern 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.

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im räumlichen Umfeld befinden sich allerdings folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7631-0566 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Stätzing.
- 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.

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 Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“. Hier werden Flächen dauerhaft zerstört, die als Lebensraum dienen können, sowie Wandermöglichkeiten eingeschränkt.

Gleichfalls kommt es zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“, da ein Verlust jeglicher Funktionen des Bodens, wie beispielsweise Puffer- und Filter- und Speicherwirkung, direkte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ haben. Durch die Inanspruchnahme von Fläche und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (soweit vorhanden) wird auch der natürliche Wasserhaushalt langfristig gestört.

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.

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

Die Nutzung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche ist intensive Landwirtschaft und wird bei der Nichtdurchführung der Planung als solche verbleiben. Eine Strukturanreicherung für den Natur- und Landschaftshaushalt ist in diesem Fall nicht absehbar.

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

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing“ im Umweltbericht unter Punkt. 4 ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen detailliert beschrieben.

In der aktualisierten FNP-Änderung ist nun eine Ausgleichsfläche dargestellt worden.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Als Planungsalternative können nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Flächen herangezogen werden. Verschiedene Faktoren wirken sich auf die Festlegung des Standorts aus.

Generell vermindert auch der hohe Flächendruck die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, da von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht oder Flächen bereits anderweitig genutzt werden.

Die Auswahl des Standortes wurde darüber hinaus unter C) B) 4 detailliert beschrieben.

Die unter C) 3 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

7. 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 Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- 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
- Bayernatlas (Online-Viewer), Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), vom 21.02.2020, zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 19.06.2020, zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I. S. 306) geändert
- 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 i. d. F. aus dem Jahr 2017
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 geändert durch Verordnung vom 21.02.2018
- eigene Erhebungen

9. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Friedberg plant die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzend an die St.-Anton-Straße im Stadtteil Stätzling. Es soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt werden, entgegen der bisher festgelegten Nutzung für Landwirtschaft.

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

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Von den aus aktueller Sicht erwarteten Eingriffen wären vor allem die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“ und „Wasser“ von mittleren Auswirkungen betroffen. Auf die anderen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden verbindliche eingriffsminimierende sowie ausgleichende Maßnahmen festgesetzt. Somit ist die Planung nach Prüfung der Umweltauswirkungen in der Gesamtbewertung vertretbar.