

Stadt Friedberg



33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a BauGB

Vorbemerkung

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbaurecht auf einem Teil einer bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Nördlich des Eppaner Weges soll die vorhandene Bebauung um eine Bauzeile mit Baugrundstücken ergänzt werden. Hierzu soll die Eppaner Straße nach Nordosten weiter ausgebaut werden. Die Bebauung liegt am Hang und soll durch hangangepasste Bauweise möglichst gut ins Stadt- und Landschaftsbild eingepasst werden.

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

Parallel wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48/II-B für das Gebiet „Am Rothenberg“ aufgestellt.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 1,06 ha umfasst die Flurstücke-Nr. 933/1, 936, 936/1, 936/8, 938 und 933 (Tf) der Gemarkung Friedberg

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden darin ermittelt und im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

Die Bewertung der Umweltbelange fand anhand von Geländebegehungen, der Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen und Artenvorkommen, sowie der Auswertung vorhandener naturschutzfachlicher Daten wie z. B. des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Aichach-Friedberg statt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Im Geltungsbereich werden zur Kompensation auf Ackerflächen artenreiche Hochstaudenfluren bzw. Gehölzflächen entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden Flächen in der Gemarkung Baidlkirch als Sandmagerrasen entwickelt.

Um insbesondere für Fledermäuse und Vögel trotz der Entfernung eines Teils des Baumbestandes ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen wurden im Herbst 2021 als CEF-Maßnahmen Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel im Umfeld angebracht.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Beeinträchtigung von geschützten **Tier- und Pflanzenarten** wurde untersucht. Die Feuchtbereiche und ca. 1/3 des Gehölzbestandes bleiben erhalten. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Gutachten definiert Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF). Durch diese Maßnahmen können das Eintreten von Verbotstatbeständen und eine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensraum vermieden werden.

Die **Böden** unterscheiden sich zwischen Hang- und Talbereich deutlich. Eingriffe durch Bodenabtrag und Versiegelung finden auf ca. 1/3 der Fläche im Bereich der Hanglage statt und werden durch die Festsetzungen deutlich eingeschränkt.

Die Fläche liegt in keinen Einzugsgebieten für die **Wasserversorgung**. Es tritt keine wesentliche Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern ein, da der Talbereich als Grünfläche erhalten wird und somit seine Funktion zur Wasserrück- und Ableitung weiterhin erfüllen kann. Niederschlagswasser und Stauwasser verbleibt durch Versickerung auf der Fläche.

Der Einfluss auf die **Luftqualität** und das Mikroklima sind durch die Nutzungsänderung nicht wesentlich. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die freie Landschaft an. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Wohnbebauung hat der Bereich eine Bedeutung für die Belüftung des Siedlungsbereiches. Gleichzeitig hat die Fläche eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion. Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung und des Freihaltens eines Grünkorridders sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation erkennbar.

Durch die Nutzungsänderung wird die **Erscheinungsform der Landschaft** verändert. Der Talbereich ist durch eine begrünte Hangkante begleitet. Die besondere topographische Situation wird durch die Gehölzbestockung betont. Die Fläche stellt eine Grünzäsur innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Durch das Vorhaben wird der obere Hangbereich bebaut. Die Baukörper sind aufgrund der Hanglänge von Norden einsehbar und verändern das Ortsbild innerorts, vom Außenbereich betrachtet sind die Veränderungen unscheinbar. Durch die Grünzäsur zur nördlich angrenzenden Bebauung und die Entwicklung eines Gehölzbestandes in der Grünanlage wird die Bebauung eingegrünt und ins Orts- / Landschaftsbild eingebunden.

Die öffentliche **Erholungsnutzung** im Gebiet ist kaum eingeschränkt. Die Privatfläche war zwar nicht umzäunt, allerdings nicht durchwegt oder öffentlich zugänglich. Zukünftig werden ca. 50% der Fläche für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Durch die bloße Änderung der Art der Nutzung ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies trifft auf den gesamten Änderungsbereich zu. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Im Verlauf der Abwägung wurden anderweitige umweltrelevante Planungsmöglichkeiten und fachliche Ergänzungen mit aufgenommen, die zur Verbesserung des Gesamtergebnisses beitragen:

Verkleinerung des Wendebereiches für den Verkehr und somit Verringerung der Flächenversiegelung und Geländeänderungen.

Erhalt der Heckenstrukturen am nördlichen Fußweg als Habitat für Vögel und Orientierung für Fledermäuse.

Anreicherung des Ortsrandes mit extensiver Wiesenfläche und Gehölzstruktur, um den Lebensraum von Vögeln und Insekten im Gebiet zu verbessern.

2. Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Artenschutz / Eingrünung

Der Unterhalt der CEF-Maßnahmen wird in der Begründung mit einer Mindestzeit zur Pflege und dem Erhalt von 15 Jahren verankert, um die Wirkung zu sichern.

Erhaltenswerte Biotopbäume und Heckenstrukturen entlang des nördlichen Fußweges werden erhalten. Dagegen hat das 15-jährige Gehölz aufgrund der Artenzusammensetzung und des starken Windbruchs derzeit keine langfristige Erhaltungsperspektive.

Wasserwirtschaft

Die Anregung zur Risikobeurteilung auf Grundlage der Arbeitshilfe des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz wurde durchgeführt und in den Erläuterungen der Begründung ergänzt. Ebenso wurden die Empfehlungen zu den Hinweisen für Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz und Abwasserentsorgung überprüft und Ergänzungen zum

Umgang mit dem Boden und Versickerung in die Hinweise oder die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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

Zusätzlich entsteht eine Grünfläche, die zukünftig öffentlich genutzt werden kann und die Grün- und Frischluftversorgung, sowie die Erholungsnutzung im Stadtteil Rothenberg sichert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Gehölzbestand auf Grund der Verkehrssicherheit gerodet. Außer einiger älteren Gehölze wird die Rodungsfläche neu angesät und entsprechend dem derzeitigen Bebauungsplan als private Grünfläche genutzt.

Friedberg, den