



54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Der Anlass für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 in Friedberg war die Betriebsaufgabe einer Schreinerei östlich der Friedberger Ach. Infolgedessen wurde im November 2017 im Planungs- und Umweltausschuss ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach präsentiert. Das zentrale Ziel dieser Überlegungen war es, das ehemalige Werkstattgebäude der Schreinerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505 sowie die bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke (Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2) einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund eines Eigentümerwechsels und dem Verkauf einer Teilfläche, insbesondere im westlichen Bereich, wurde das Konzept später überarbeitet. Die zwei Teilbereichsgeltungsbereiche erstrecken sich über die Fl.-Nrn. TF 468/3, TF 468/2, 500/2, 500/3, TF 505, TF 505/1, 506, TF 506/4, 507/2, 509/2, Gemarkung Friedberg und haben eine Größe von ca. 4.576 m². Die Stadt beabsichtigt nun, die gewerbliche Brache primär einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und dabei eine Nachverdichtung zu erzielen, um der sensiblen Lage am Fuße der Altstadt Rechnung zu tragen und den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Innenentwicklung zu entsprechen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 13.12.2024 durchgeführt.

Im Zeitraum der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Die Einwendungen umfassen Bedenken hinsichtlich der Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht, des Grund- und Hochwasserschutzes sowie des Verkehrsaufkommens.

Im Zuge der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ging eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Einwendung umfasst Bedenken in Bezug auf den Bestandschutz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 13.12.2024 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen verschiedener Behörden ein, insbesondere zum Denkmalschutz, zur Friedberger Ach, zum Immissionsschutz, zum Wasserrecht und Gewässerschutz, zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, zur Wasser- und Löschwasserversorgung sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz. Diese wurden entsprechend berücksichtigt.



54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen ebenfalls abwägungsrelevante Stellungnahmen verschiedener Behörden ein, insbesondere zur Friedberger Ach, zum Immissionsschutz sowie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Auch diese wurden entsprechend berücksichtigt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- **Flächeninanspruchnahme**

Die Planung hat sich an den Zielen der übergeordneten Raumordnung auszurichten, da Friedberg ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Augsburg ist. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan (RP) ist eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme anzustreben, wobei die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Da es sich bei dem Plangebiet größtenteils um die Umnutzung einer gewerblichen Brache handelt und eine verdichtete Bauweise angestrebt wird, entspricht dies den Zielen zur Innenentwicklung. Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt circa 4.576 m². Statistisch gesehen sind davon rund 4.283 m² (ca. 93 %) als Wohnbaufläche und etwa 293 m² (ca. 7 %) als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Westen Friedbergs am Fuße der Altstadt und wird durch die Friedberger Ach geteilt. Der Geländebereich steigt um ca. 6 m von etwa 484 m auf 490 m ü. NHN an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war der Umgriff einerseits als Gemischte Baufläche und im südlichen und östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Da die geplante künftige Nutzung davon abweicht, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Die Planungsziele dienen somit der Urbanisierung einer brachliegenden Gewerbefläche in einer sensiblen innerstädtischen Lage, wobei die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Umwelt und des Stadtbildes eingehalten werden.

- **Ergebnis der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, der als Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 95 erstellt wurde, kam zu dem generellen Ergebnis, dass die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Nachverdichtung und Umnutzung der Gewerbebrache auf alle geprüften Schutzgüter durchweg als von geringer Erheblichkeit bewertet werden. Es stehen nach der Prüfung am geplanten Standort sowie in der vorgesehenen Weise keine wesentlichen Umweltbelange entgegen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt wird die Erheblichkeit als gering eingestuft. Das Plangebiet bietet zwar potenzielle Habitats für Fledermäuse, Gebäudebrüter und die Zauneidechse, jedoch wurden bei Geländebegehungen keine Brut- oder Quartierstandorte beobachtet. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Maßnahmen wie die Einhaltung gesetzlicher Fristen für Gehölzentfernungen (nur außerhalb der Brutsaison und Aktivitätsphase von Fledermäusen, z.B. im Winterhalbjahr) sowie Vorgaben zur Versiegelung und Versickerung festgesetzt.



54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Beim Schutzgut Boden und Fläche wird ebenfalls eine geringe Erheblichkeit prognostiziert. Dies liegt daran, dass das Gebiet großteils bereits überprägt oder versiegelt ist. Allerdings wird durch die Planung, insbesondere durch die Unterbauung mit Tiefgaragen, ein Großteil der Fläche versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren gehen.

Das Schutzgut Wasser (Friedberger Ach) wird mit geringer Erheblichkeit bewertet. Um schädliche Gewässerveränderungen zu vermeiden, müssen Keller und Tiefgaragen druckwasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden, um den Grundwasserständen Rechnung zu tragen und das Eindringen von Wasser aus der Friedberger Ach zu verhindern. Es ist zudem sicherzustellen, dass die Standsicherheit der Friedberger Ach mit ihren Uferwandungen während der Bauarbeiten gewahrt bleibt.

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft wird ebenfalls keine wesentliche Verschlechterung erwartet, was zur Bewertung der geringen Erheblichkeit führt. Zwar kann es im westlichen Teilbereich durch die deutlich höhere Versiegelung zu kleinklimatischen Veränderungen kommen, doch aufgrund der geringen Gesamtgröße des veränderten Gebiets wird dies als unbedeutend eingeschätzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind ebenfalls als gering bewertet. Die Umwandlung der gewerblichen Brache in Wohnnutzung sowie die Stärkung der kleinräumigen Wegebeziehungen zur Altstadt und entlang der Friedberger Ach werden als positive Effekte gesehen, da dies den Zielen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) entspricht.

Auch die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft wird als gering eingeschätzt. Dies wird dadurch erreicht, dass zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Ensemble der Altstadt, Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (u.a. Dachform und Gebäudehöhen) getroffen werden.

Für die Kultur- und Sachgüter wird die Erheblichkeit ebenfalls als gering betrachtet, da sich innerhalb des Planbereichs keine Denkmäler befinden. Lediglich östlich der Bebauung grenzt das Bodendenkmal der Stadtbefestigung sowie das Ensemble der Altstadt an, die durch die Planung aber nicht berührt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch unter Berücksichtigung der kumulativen Auswirkungen (Summationswirkung) aller Beeinträchtigungsfaktoren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert werden. Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

- **Immissionsschutz im Rahmen der Planaufstellung**

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist ein vorhabenrelevantes Ziel des Umweltschutzes. Es dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und verfolgt zugleich das Ziel, deren Entstehen durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu verhindern (§ 1 BImSchG).

Im vorliegenden Bauleitplanungsverfahren musste diesen Belangen Rechnung getragen werden. Um Immissionskonflikte zwischen den zulässigen neuen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und den schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt.



54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Die Untersuchung, datiert vom 23. Januar 2024, befasste sich mit den schalltechnischen Belangen der geplanten Tiefgarage und des planbedingten Fahrverkehrs.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung besagt, dass keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu erwarten ist, wenn die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Um den Übergang zu den schützenswerten Nutzungen (insbesondere der Wohnnutzung gegenüber dem Besucherparkplatz „Gerberwiese“) in der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes zu präzisieren, wurde dieser Bereich mittels des Planzeichens „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob das beabsichtigte Vorhaben Anfälligkeiten gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweist. Es wurde festgehalten, dass es sich nicht um ein nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen würde. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben bekannt. Daher wird gemäß § 50 BImSchG davon ausgegangen, dass schwere Unfälle im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU nicht zu erwarten sind.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Umweltprüfung Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen durch Lichtimmissionen festgelegt. Dazu gehören die Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) gemäß der „Licht-Leitlinie“ der LAI (2012) und dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des StMUV (2020).

Die Immissionsschutzbelange sind somit primär auf der Ebene des Bebauungsplanes durch konkrete Festsetzungen abgesichert, um die Kompatibilität der neuen Wohnnutzung mit dem Umfeld zu gewährleisten.

- **Hochwasser, Grundwasser und Starkregen**

Das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Lage des Plangebietes, das durch die Friedberger Ach geteilt wird, ein zentraler Aspekt der Umweltprüfung. Die Friedberger Ach selbst stellt ein Gewässer III. Ordnung dar, dessen Gewässerstruktur im Plangebiet vollständig verändert und durchgehend kanalisiert ist. Das gesamte Gebiet befindet sich nahezu vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes wird festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Hochwassergefahrenflächen befinden, da nach dem Pfingsthochwasser von 1999 Hochwasserschutzmaßnahmen ergriffen wurden. Dennoch müssen umfangreiche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden durch austretendes Wasser aus der Friedberger Ach zu vermeiden. Es muss sichergestellt werden, dass die Standsicherheit der Friedberger Ach mit ihren Uferwandungen während der Bauarbeiten gewahrt bleibt. Die ständigen Wohnebenen in den Mehrfamilienhäusern müssen so hochgelegt oder konstruktiv geschützt werden, dass sie im Falle des unkontrollierten Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach nicht geflutet werden können.

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Aspekt der Umweltprüfung, wobei das Plangebiet nahezu vollständig in einem wassersensiblen Bereich liegt. Speziell zum Grundwasser ist festzuhalten, dass im geplanten Baugebiet aktuell keine Grundwasserbeobachtungen vorliegen. Lediglich Daten aus einer Baugrunderkundung aus dem Jahr 2020 sind verfügbar, die Grundwasserstände von 479,4 bis 479,6 m ü. NHN zeigten, wobei betont wird, dass höhere Grundwasserstände auftreten können.



54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Zur Klärung der Grundwasserstände und zur Ermittlung der Beeinflussung durch die geplante Bebauung wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die geplanten Einzelbauvorhaben, insbesondere die tiefer liegenden Geschosse wie Keller und Tiefgaragen, wirken auf das Grundwasser ein. Diese Einwirkung kann in Form von Aufstau, Umleitung oder Absenkung erfolgen und nachteilige Folgen für das Grundwasser oder Dritte haben. Durch das Gutachten wurde die Beeinflussung ermittelt und geeignete Abhilfemaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

In Bezug auf Starkregen und Versickerung wird festgestellt, dass die Planung im westlichen Teilbereich zu einer deutlich höheren Versiegelung führen wird. Dies kann eine Verringerung der natürlichen Versickerungsfähigkeit zur Folge haben. Als Minimierungsmaßnahme wurden auf Ebene des Bebauungsplanes Vorgaben zur Versiegelung und Versickerung festgelegt.

- **Verkehr**

Hinsichtlich der Erschließung ist der westliche Teilbereich des Plangebietes bereits über den Gerberweg und der östliche Bereich über die Achstraße zugänglich. Die Planung beinhaltet die Ausweisung der Wegeverbindung von West nach Ost als öffentliche Verbindungsstraße. Die neuen Wohngebäude in beiden Teilbereichen sollen durch gemeinsame Tiefgaragen erschlossen werden.

Die Planung zielt darauf ab, die Verkehrsansprüche räumlich zu klären und das Verkehrsaufkommen gering zu halten. Ein Schwerpunkt liegt auf der Stärkung der kleinräumigen Wegebeziehungen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind Flächen entlang der Friedberger Ach für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Diese Wegeführung soll die Anbindung der Achwiesen mit dem bestehenden Siedlungskörper verbessern. Dies trägt der Maßnahme des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zur Nachrüstung von Wegeführungen Rechnung. Zudem ist der Erhalt der Wegeverbindung zur Altstadt geplant, und eine Verlängerung des Uferweges entlang der Friedberger Ach in Richtung Norden ist langfristig vorgesehen.

Bezüglich der Verkehrsbelastung und des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt, die sich auf die Belange der geplanten Tiefgarage und des planbedingten Fahrverkehrs konzentrierte. Die Untersuchung kam zu dem Schluss, dass keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu erwarten ist, vorausgesetzt, die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden eingehalten. Zur Konkretisierung des Übergangs zu den schützenswerten Nutzungen (insbesondere der Wohnnutzung gegenüber dem Besucherparkplatz „Gerberwiese“) ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan mittels des Planzeichens „Schutz im Sinne des BImSchG“ gekennzeichnet.

Die Planung zielt somit darauf ab, die notwendige Erschließung für die wohnliche Nachnutzung zu gewährleisten, während gleichzeitig der motorisierte Verkehrslärm durch Festsetzungen abgesichert und die Verknüpfung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer gestärkt wird.



**54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95
„östlich und westlich der Friedberger Ach“, Stadt Friedberg**

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Team Raumordnungsplanung

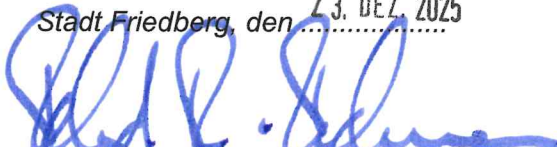
Krumbach, 10.04.2025


Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:


M. Eng. Stephan Richter

Stadt Friedberg, den 23. DEZ. 2025



Unterschrift Erster Bürgermeister