

STADT FRIEDBERG

49. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Kultur, Freizeit, Sport“

im Bereich nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B BEGRÜNDUNG

in der Fassung des
Feststellungsbeschlusses vom 30.03.2023

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

B	Begründung	3
1.	Anlass	3
2.	Änderungsbereich	3
3.	Beschreibung des Planungsbereiches	3
3.1	Lage und Bestand	4
3.2	Umgebende Bebauung	4
3.3	Umweltprüfung	4
4.	Übergeordnete Ziele	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Regionalplan Region 9	5
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen	5
5.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
6.	Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen	6
6.1	Konzept	6
6.2	Bauliche Nutzung	7
6.3	Erschließung	7
6.4	Immissionsschutz	8
6.5	Eingriffsregelung	8
7.	Flächenstatistik	8
8.	Umweltbericht	8
8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
8.1.1	Boden	9
8.1.2	Grundwasser / Oberflächenwasser	9
8.1.3	Arten, Biotope	9
8.1.4	Klima und Luft	9
8.1.5	Landschaftsbild	9
8.1.6	Kultur- und Sachgüter	9
8.1.7	Mensch	10
8.2	Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung	10
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	10
8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
8.5	Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
8.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
8.8	Gutachten	12
8.9	Literaturverzeichnis	12

B Begründung

1. Anlass

Das bisherige Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg soll als Kulturzentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesene Fläche in eine Sonderbaufläche „Kultur, Freizeit, Sport“ umgewidmet.

Parallel wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 84 „für die Sportstätten nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg“ geändert.

2. Änderungsbereich

Der Umgriff der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 1596/8 und 1596/9 der Gemarkung Friedberg. Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,39 ha.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches



Auszug Geodaten online – ohne Maßstab

Rot: Änderungsbereich

3.1 Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Gebiet liegt westlich der Kernstadt von Friedberg im Bereich der Friedberger Au an der Seestraße in der naturräumlichen Einheit 047-A Auen und Niederterrassen von Lech und Wertach. Im Änderungsbereich ist ein Gebäude mit Nebenanlagen und Stellplätzen vorhanden.

Der Bereich ist randlich eingegrünt und weitgehend eben. Im Südosten ist der Bereich durch einen bis über einen Meter hohen Böschungswall eingefasst.

3.2 Umgebende Bebauung

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Erholungsnutzung geprägt. Nördlich des Änderungsbereiches liegt die bestehende Anlage der Eisstocksützen mit Spielflächen und Vereinsgebäude. Westlich der Seestraße ist eine Kleingartensiedlung vorhanden. Südlich und östlich des Bereiches grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an, die als mögliche Flächen für Dauerkleingärten beziehungsweise Sportplätze markiert sind. Die gesamte Umgebung des Änderungsbereiches ist als geplante Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt.

Südlich des Änderungsbereiches beginnt in ca. 200 m Entfernung ein reduziertes Gewerbegebiet, östlich davon liegen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

3.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht liegt als Anlage zu den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung bei.

Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes betrachtet schwerpunktmäßig die grundsätzliche Standortwahl und zeigt wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf. Eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. Übergeordnete Ziele

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2020) verankert:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), zu 3.2 (B)

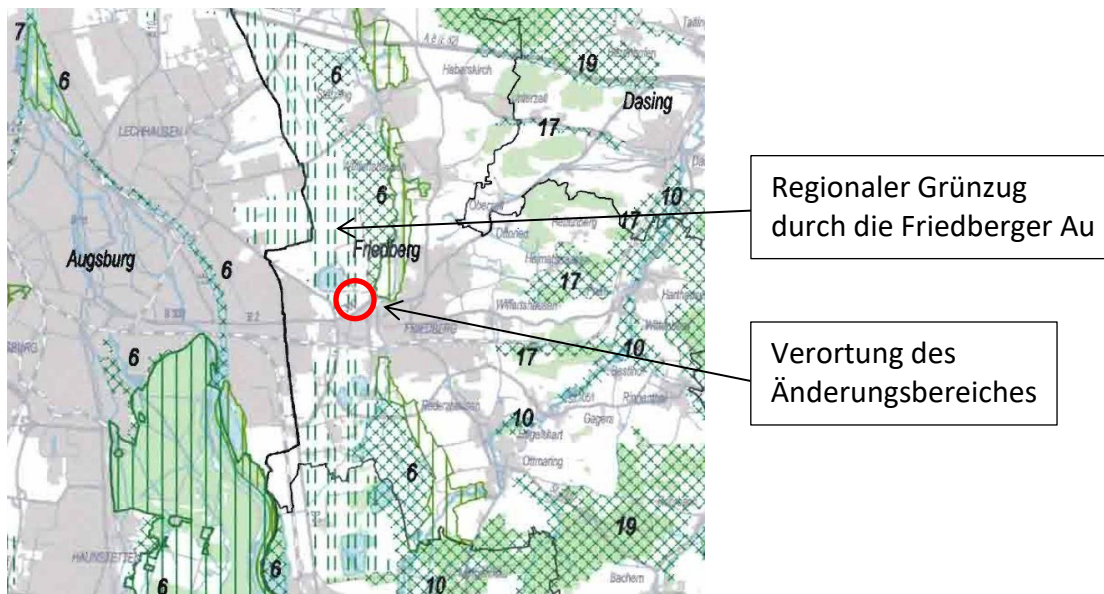
„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz [...] vorrangig genutzt werden.“

Durch die Umnutzung vorhandener Bausubstanz befindet sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung

4.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Augsburg stellt in Karte Nr. 3 „Natur und Landschaft“ den überplanten Bereich als Regionalen Grünzug dar.

Ziel (2.2.) des Regionalplanes ist es, den regionalen Grünzug im Bereich der Friedberger Au zu erhalten und zu entwickeln, um den Abbau der lufthygienischen Belastungen durch die starke Massierung von Wohn- und Arbeitsstätten und des Verkehrs im Großraum Augsburg zu gewährleisten.



Auszug aus dem Regionalplan 9, Karte 3 „Natur und Landschaft“

Da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht ändert und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, befindet sich das Vorhaben im Einklang mit dem Regionalplan der Region 9.

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt im Naturraum Auen und Niederterrassen von Lech und Wertach (047-A). Das ABSP sieht in diesem Naturraum als übergeordnete Ziele und Maßnahmen (Kapitel 4.1 B) unter anderem die Verbesserung des Biotopverbunds in der Lechaue vor.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen

5.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Die Flurstücke nördlich und südlich des Änderungsbereichs sind ebenfalls als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Im nördlichen und westlichen Randbereich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan Gehölze und Einzelbäume dar, die jedoch zu einem Teil noch nicht realisiert sind.

Im Änderungsbereich ist außerdem eine 20-kV-Hochspannungsleitung mit Verlauf von Westen nach Osten dargestellt. Diese wurde jedoch inzwischen abgebaut und gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 16.02.2023 durch eine 20-kV-Kabelleitung in anderer Trasse ersetzt.

Außerhalb der beschriebenen Flächen für Gemeinbedarf sieht der Flächennutzungsplan den großräumigen Bereich im Umfeld des Friedberger Sees als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Dauerkleingärten, Sportplätze, Parkanlagen, Badeplätze) vor. Das gesamte Gebiet zwischen der Kreisstraße AIC 25 im Westen, der B 300 im Süden und der Friedberger Ach im Osten ist mit Ausnahme der genannten Gemeinbedarfsflächen und der Wochenendhausgebiete am See als geplante Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt.

5.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Sport“ dargestellt.

Auf die Darstellung der inzwischen abgebauten 20-kV-Hochspannungsleitung im Änderungsbereich wird entsprechend der Stellungnahme des Netzbetreibers LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 16.02.2023 verzichtet.

Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert. Auch die Baumreihe im Westen des Änderungsbereiches und die Gehölze im Norden werden als Entwicklungsziele in der bisherigen Form beibehalten.

6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

6.1 Konzept

Das Gebäude an der Seestraße 12 wurde ursprünglich als Kegelsportanlage genutzt, steht jedoch seit längerer Zeit leer. Es soll nun neben einer potentiellen Sportnutzung auch die Möglichkeit für sozio-kulturell niederschwellig nutzbare Veranstaltungsräume und Begegnungsorte bieten.

Angedachte mögliche Nutzungen sind beispielsweise Veranstaltungen von Vereinen, private Feiern, jugendkulturelle Aktionen, Tanzpräsentationen, Kreativworkshops oder Ausstellungen. Zudem sollen durch die Planung räumliche Optionen für gemeinnützige Vereine ermöglicht werden, um zum Beispiel den szenekulturellen Austausch in Form einer „Kulturkneipe“ oder Ähnlichem zu fördern. Die Flächen insbesondere im Süden des Gebäudes sollen daher als Terrasse oder als kleiner Biergarten genutzt werden können.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist bereits jetzt insbesondere in den Sommermonaten aufgrund des nahegelegenen Friedberger Baggersees und der vorhandenen Radwegeverbindungen stark von Erholungssuchenden frequentiert. Gleichzeitig liegt westlich des Änderungsbereiches eine Kleingartenanlage sowie im Norden die Anlage der Stockschützen. In der Kategorie gewerblicher Freizeitangebote finden sich in der näheren Umgebung bereits verschiedene gastronomische Angebote, eine Minigolfanlage sowie die Wassersportanlage am Friedberger See.

In der Gesamtbetrachtung bietet sich die Fläche aufgrund ihrer Lage und ihrer derzeit leerstehenden Bausubstanz sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Betriebsanforderungen zur Entwicklung eines Kultur- und Freizeitzentrums an. Durch die Verortung im Freizeit- und Erholungsgebiet der Friedberger Au kann eine zusätzliche Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Lärmimmissionen verhindert werden, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallschutzgutachten belegt wird.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel einer Umnutzung bzw. Weiternutzung vorhandener Bauflächen. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes, leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten zu nutzen, wird daher entsprochen. Der westlich der Friedberger Ach durch die Friedberger Au verlaufende Regionale Grünzug wird durch die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt, da keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

6.2 Bauliche Nutzung

Der gesamte Änderungsbereiches wird als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Sport“ ausgewiesen. Er hat eine Größe von ca. 0,39 ha. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Umfang und Höhe an den Sportanlagen und landwirtschaftlichen Gebäuden im Umfeld.

6.3 Erschließung

Die großräumliche Verkehrsanbindung erfolgt in erster Linie über die Seestraße, die wiederum im Süden einen direkten Anschluss an die B 300 (Joseph-Hohenbleicher-Straße / Augsburgener Straße) ermöglicht. In fußläufig etwa 700 m Entfernung befindet sich zudem die Straßenbahn-Endhaltestelle P+R Friedberg-West. 2019 wurden im Friedberger Bauausschuss von den Stadtwerken Augsburg zwei mögliche Varianten einer Trassenverlängerung der Straßenbahn von dieser Haltestelle bis zum Festplatz/Schulzentrum bzw. bis zum Bahnhof vorgestellt und zur Diskussion gebracht. Die vorgestellten Trassenvarianten verlaufen in ca. 130 m Entfernung südlich des Änderungsbereichs und sehen eine zusätzliche Haltestelle nahe der Kreuzung Seestraße – Joseph-Hohenbleicher-Straße vor.

Die zukünftig als Kulturzentrum vorgesehene Anlage ist durch ihre Lage auch für Besucher aus Augsburg oder aus der weiteren Umgebung gut zu erreichen, ohne dass hierbei eine zusätzliche Verkehrsbelastung in Wohngebieten und Innenstadtbereichen erzeugt wird. Nach Osten bietet sich über den Pappelweg eine kleinräumliche Anbindung an die naheliegenden Erholungs- und Wohngebiete, was insbesondere für Fahrradfahrer auch eine günstige Vernetzung zum Friedberger Kerngebiet darstellt. Der Pappelweg wurde im Sommer 2022 als Fahrradstraße ausgewiesen. Auch nach Westen in Richtung Augsburg finden sich gute Fahrradwegeverbindungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg ist gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Versorgung mit Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz kann im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes zur Verfügung gestellt werden.

6.4 Immissionsschutz

Für den gesamten Bereich der geplanten Änderung wurde durch das Büro noise.business, Ulrike Schuß, Beratende Ingenieurin, die schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung „NB20-088-SU-02-02“ angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben schalltechnisch mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist.

6.5 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird anstelle der Fläche für Sportanlagen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Sport“ dargestellt. Der Gebäudebestand ist bereits vorhanden und es besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht. Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Es entstehen somit gemäß BauGB keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die kompensiert werden müssten.

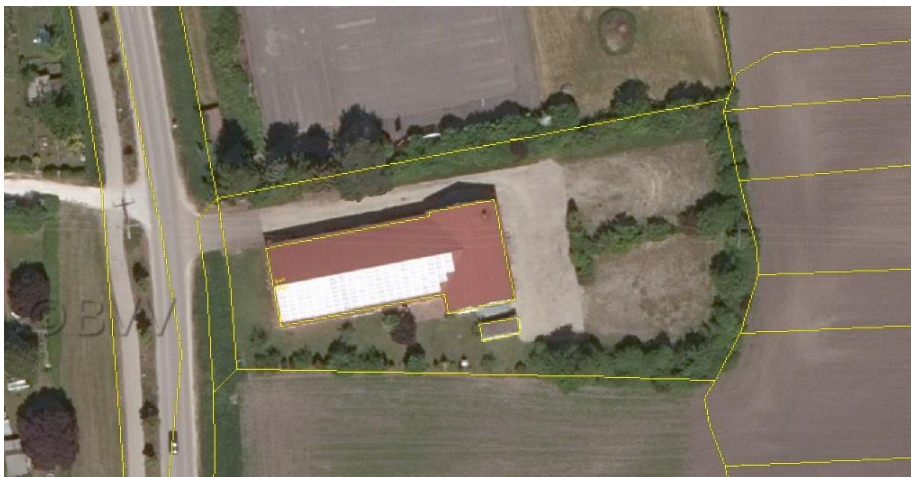
7. Flächenstatistik

Flächen	[ha]	[%]
Sonderbauflächen		
Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Sport“	0,39	100 %
Flächen gesamt	0,39	100 %

8. Umweltbericht

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Eine detailliertere Beschreibung der Umweltauswirkungen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbild - Auszug Geoportal Bayern

8.1.1 Boden

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der ehemaligen Nutzung weitgehend gestört. Die Flächen sind größtenteils versiegelt, teilversiegelt oder mit Gebäuden bebaut. Im Bereich der vorhandenen Gehölze ist eine Wallschüttung vorhanden. Der südwestliche Bereich ist als gartenähnliche Fläche angelegt, sodass im Änderungsbereich nirgends mit einem natürlichen Bodengefüge zu rechnen ist.

8.1.2 Grundwasser / Oberflächenwasser

Die standortkundliche Bodenkarte (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) stellt im Änderungsbereich Pararendzina aus Flußmergel über carbonatreichem Schotter dar. Es handelt sich dabei um mittel- bis tiefgründigen Lehm Boden auf postglazialen Terrassen des Lechs. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände zu rechnen. Laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) Bayern ist der Änderungsbereich jedoch nicht als hochwassergefährdetes bzw. hochwasserspeicherndes Überschwemmungsgebiet zu betrachten.

8.1.3 Arten, Biotope

An der Westgrenze des Änderungsbereiches ist ein Streifen Straßenbegleitgrün vorhanden. Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen befindet sich Gehölzbestand teils auf Wallschüttungen. Hier sind vorwiegend heimische Arten, aber auch Gartengehölze mit einem Alter von ca. 15 Jahren oder jünger vorhanden. Bedingt durch die Stilllegung der Anlage weisen die Schotter-Parkplatzflächen im Osten inzwischen ruderalen Charakter auf.

Auf der Fläche sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.

8.1.4 Klima und Luft

Der Änderungsbereich liegt in der flachen Talebene des Lechs im Bereich der Friedberger Au. Für den Regionalen Grünzug besitzt der Änderungsbereich aufgrund seiner bestehenden baulichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Belüftung der Umgebung.

8.1.5 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die nördlich bereits vorhandene Anlage der Stockschützen. Das Landschaftsbild des Umfeldes ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, die teilweise durch Flächen für die Freizeit und Erholungsnutzung, wie die westlich angrenzende Kleingartenanlage oder den Friedberger Baggersee, unterbrochen ist. Vorbelastrungen des Landschaftsbildes sind durch die vorhandene Bebauung und die im Süden verlaufende B 300 mit den angrenzenden Gewerbeflächen vorhanden. Die Fläche selbst ist bereits baulich genutzt und nach Süden und Norden eingegrünt.

Das Planungsgebiet hat daher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

8.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich liegen keine Nachweise für schützenswerte Kultur- und Sachgüter vor.

8.1.7 Mensch

Die Friedberger Au hat neben ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung auch eine wichtige Erholungsfunktion. Sie dient insbesondere der Erholung in der freien Landschaft. Entlang des Westrandes des Änderungsbereiches verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung aus Richtung Augsburg zum Friedberger Baggersee, die durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Bebauung hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für die landschaftliche Erholung und landschaftliche Qualität im Umfeld. Auch in Bezug auf den Immissionsschutz finden laut Gutachten keine zusätzlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen statt.

8.2 Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung

Durch die Umnutzung bestehender Bausubstanz wird kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Aufgrund der Vorbelastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durch die bereits vorhandene Bebauung und Infrastruktur und die geringe Bedeutung der Fläche für die Naherholung sind die Auswirkungen des Vorhabens als unerheblich zu betrachten.

Die vom späteren Kultur-, Freizeit- und Sportbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen stellen für die umliegenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete gemäß Immissionsgutachten keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Die Funktion des Regionalen Grünzugs wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ebenfalls nicht eingeschränkt.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der jetzige Leerstand der Anlage und der vorhandenen Gebäude bestehen. Die Gehölze auf dem Wall und entlang der Grundstücksgrenzen könnten sich wahrscheinlich ungestört weiterentwickeln und entsprechend ihres jeweiligen Entwicklungsstadiums Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten. Auf den teilversiegelten brachliegenden Parkplatzflächen würden die initialen Sukzessionsprozesse weiter fortschreiten. Die Flächen würden hierdurch zunehmend verbuschen.

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel einer Umnutzung vorhandener, derzeit ungenutzter Gebäude. Dadurch kann eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden, was dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes entspricht, Flächen zu sparen und leerstehende Bausubstanz zu nutzen. Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die bereits bestehende Freizeit- und Erholungsnutzung der Umgebung ein. Es sind somit nach dem aktuellen Kenntnisstand keine besseren Alternativen für das geplante Vorhaben auszumachen.

8.5 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg und des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt. Gleichzeitig erfolgte eine Bestandsaufnahme im Gelände.

Ein Schallschutzgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Eine detailliertere Betrachtung des Immissionsschutzes wird daher auf der Ebene der Bebauungsplanung vorgenommen.

8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Unschärfe der Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden die Monitoringmaßnahmen erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

8.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das bisherige und derzeit leerstehende Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg soll als Kulturzentrum neuen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Vorstellbar ist beispielsweise die Nutzung in Form gemeinnützig betriebener, kultureller Vereins- und Veranstaltungsräume oder einer als Vereinsheim betriebenen Kulturkneipe. Weiterhin soll auch eine Nutzung für sonstige Vereinszwecke oder Indoorsport als Hauptnutzung möglich sein.

Um dies zu ermöglichen, wird der Bereich der Anlage, der bisher im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt ist, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Sport“ ausgewiesen. In Bezug auf den Immissionsschutz wurde hierzu ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben schalltechnisch mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist.

Ein Großteil des überplanten Bereiches ist bereits versiegelt bzw. bebaut, die restlichen Flächen sind mit Gehölzbestand oder Ruderalfluren bestanden. Die Fläche hat aufgrund der Vornutzung eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Unter anderem aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die umliegende Bebauung, aufgrund der mit ca. 0,39 ha relativ geringen Fläche des Umgriffs und aufgrund der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich eingestuft.

8.8 Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung der Bauleitplanung herangezogen:

NOISE.BUSINESS / ULRIKE SCHUSS, BERATENDE INGENIEURIN 2022: „Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße der Stadt Friedberg – Planstand 19.01.2023“ in der Fassung vom 09.01.2023, Bezeichnung NB20-088-SU-02-02.

8.9 Literaturverzeichnis

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 Blatt L 7732 Altomünster, München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 2022: Bayerischer Denkmal-Atlas (BLfD): <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (zuletzt abgerufen am 21.12.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern (TK 7631 Augsburg).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) 2013: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg.

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2020: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München 2020.

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2009): Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982: Agrarleitplan Regierungsbezirk Schwaben, Agrarleitkarte Landkreis Aichach-Friedberg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (StMB) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfa- den. München 2021.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9).