



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

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

---

### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gemäß § 6a BauGB

---

#### **Vorbemerkung**

Die vormals als Kegelzentrum genutzte Anlage 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, um neben einer potentiellen Sportnutzung auch die Möglichkeit für sozio-kulturell niederschwellig nutzbare Veranstaltungsräume und Begegnungsorte zu bieten.

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

Der Umgriff der 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.

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Für die 49. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Kultur, Freizeit, Sport“ im Bereich nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (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 sowie der Auswertung vorhandener naturschutzfachlicher Daten wie z. B. des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises

Aichach-Friedberg statt. Zudem wurde im Rahmen der Bauleitplanung zum parallelen Bebauungsplan folgendes Gutachten erstellt:

- *„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 durch das Büro noise.business, Ulrike Schuß.*

#### Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Bedeutung der Flächen im Änderungsbereich für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung mit den vorhandenen Parkplatz- und Zufahrtsflächen insgesamt als gering eingestuft. Ein großer Teil des überplanten Bereiches ist bereits versiegelt oder teilversiegelt, die restlichen Flächen sind mit Gehölzbestand oder Ruderalfluren bestanden, wobei der Gehölzbestand als randliche Eingrünung in der Planung vollständig erhalten werden kann. Auch 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 im Bebauungsplan wurden die Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich eingestuft.

Durch die bloße Änderung der Art der Nutzung ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wären. Dies trifft auf den gesamten Änderungsbereich zu. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

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

##### Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben schalltechnisch grundsätzlich mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallelen Bebauungsplanverfahren fand zudem eine Abstimmung zwischen der Fachstelle Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg, der Stadtverwaltung, der Schallgutachterin und dem Planungsbüro statt, bei dem die auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlichen Punkte geklärt werden konnten. Dem Vorhaben stehen somit keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

##### Grundwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth auf mögliche hohe weniger als 3 m unter Gelände hingewiesen. Der Hinweis wurde in den Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung sind jedoch keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen durch die Umnutzung zu erwarten.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen oder umweltrelevanten Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

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

Ziel der FNP-Änderung ist es, das ehemalige Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg als Kulturzentrum einer neuen Nutzungsmöglichkeit zuzuführen. Aus städtebaulichen Gründen ist der Standort für die Nutzung für einen Kultur- und Sportbetriebs gut geeignet. Es sprechen die Lage des geplanten Kulturbetriebes in einem Bereich, der bereits mit verschiedenen Freizeitnutzungen genutzt wird, fernab von Wohnbauflächen, die gute Erschließung des Standorts über die nahegelegene B 300 und nahegelegene Straßenbahnhaltestelle sowie die im Umfeld umfangreich zur Verfügung stehenden Parkplatzflächen für den vorgeschlagenen Standort. Die Betrachtung sowohl der städtebaulichen als auch immissionschutzfachlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort für die Nutzung des Bereiches als Kulturzentrum gut geeignet ist, wesentliche negative Auswirkung der Nutzungen untereinander entstehen nicht.

Durch die Umnutzung kann eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden, was dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes entspricht, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu entwickeln. Es sind somit nach dem aktuellen Kenntnisstand keine besseren Alternativen für das geplante Vorhaben auszumachen.

Friedberg, den .....