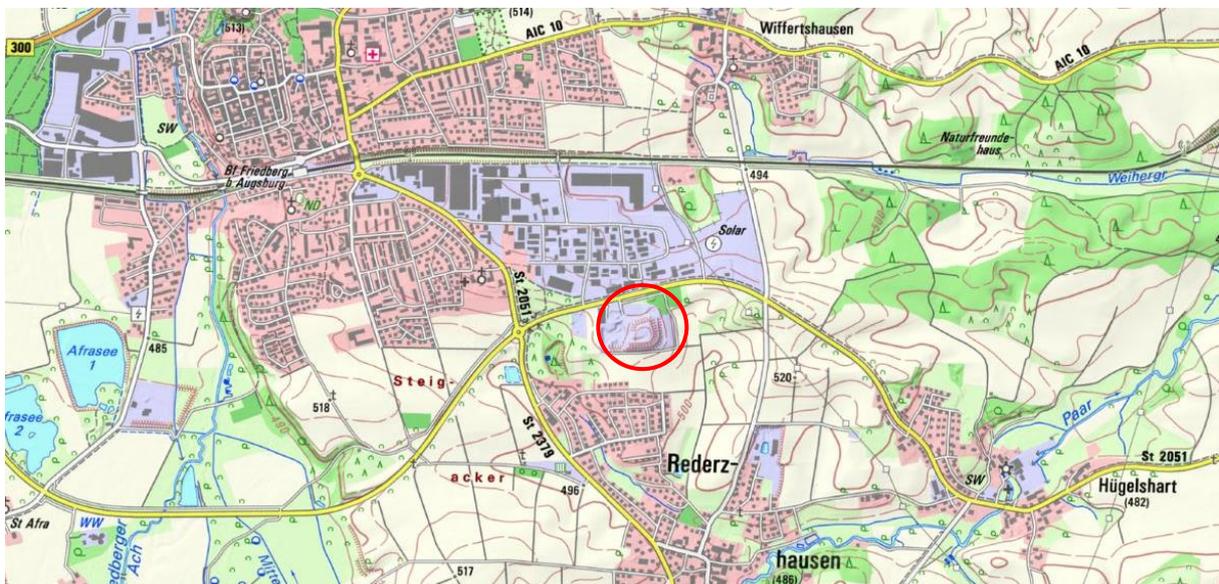




Stadt Friedberg

37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B Begründung

Vorentwurf

Fassung vom 22.04.2021

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister Stadt Friedberg

Stephan Fritz,
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Beschreibung des Änderungsbereiches	3
2.1 Lage und Bestand	3
2.2 Umgebende Bebauung	3
2.3 Umweltprüfung	4
3. Übergeordnete Ziele und Planungen.....	4
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2 Regionalplan Region 9	4
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	5
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung	5
4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen	7
5.1 Konzept.....	7
5.2 Bauliche Nutzung.....	7
5.3 Erschließung	7
5.4 Immissionsschutz.....	7
5.5 Denkmalschutz	9
5.6 Altlasten.....	9
5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
5.8 Artenschutz.....	10
6. Flächenbilanz	10
7. Literatur	11

1. Anlass

Die Flächen der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ sowie der Sandgrube im Südosten der Stadt Friedberg sollen für die Freizeitnutzung durch die Vereinssportarten Bogenschießen, Hundesport und Dirtbike sowie für die öffentliche Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig sollen die städtischen Flächen für Wertstoffhof und Baubetriebshof geringfügig erweitert werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg soll Baurecht für die geänderten Nutzungsansprüche an das Gelände geschaffen werden.

Diese Änderung macht eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes notwendig. Die im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Fläche für Aufschüttungen und Deponiefläche wird in eine Grünfläche geändert, sowie die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bauhof ergänzt. Zudem werden zu erhaltende Gehölze und Wegeverbindungen ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage und Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von 6,2 ha.

Die Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Das Gebiet der Deponie „Lueg ins Land“ und angrenzender Bereiche liegt im Süden von Friedberg südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof.

Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entspricht nicht der aktuellen Bestandssituation. Teilflächen des Deponiegeländes wurden bereits entsprechend dem Rekultivierungsplan (Tektur I, vgl. Kapitel 3.4) angesät, sodass sich größtenteils eine flächendeckende Grasnarbe entwickelt hat. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches hat sich ein Gehölz entwickelt. Zudem befindet sich östlich an die dargestellte Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof bereits der Wertstoffhof, welcher erweitert werden soll.

2.2 Umgebende Bebauung

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Gewerbegebieten geprägt.

Westlich grenzen die Flächen des Baubetriebshofes an den Änderungsbereich. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In ca. 120 m südlicher Richtung befindet sich Rederzhausen und Wohnbebauung.

Nördlich verläuft die Münchner Straße (St 2051). Nördlich der Straße befinden sich Gewerbeflächen.

2.3 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. Dieser wird als eigenständiges Dokument nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Es wird ein gemeinsamer Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

3. Übergeordnete Ziele und Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) verankert:

3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan (Regionaler Planungsverband 2007) stellt zwischen Rederzhausen und Friedberg entlang der Staatsstraße 2051 ein Trenngrün dar. Gemäß B V Siedlungswesen 1.4 (Ziel) des Regionalplanes sollen Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden. Ein Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungseinheiten soll durch die Sicherung der Trenngrünflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung oder Biotopflächen vermieden werden.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das ABSP (Stand 2007) sieht für den Geltungsbereich die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume vor. Der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Amphibienvorkommen durch die Gewährleistung geeigneter Lebensraumbedingungen werden hervorgehoben. Weiterhin sollen Reptilienvorkommen, insbesondere der Schlingnatter auf derlei Flächen gefördert oder erhalten werden. Dazu zählt insbesondere Erhalt von Offenlandlebensräumen sowie die Förderung eines kleinräumigen Lebensraummosaiks und Erhöhung der Strukturvielfalt.

Für Amphibien bietet das Deponiegelände keine Lebensräume mehr. Die Entwicklungsziele für diese Artengruppe im ABSP beziehen sich noch auf die Zeit des Rohstoffabbaus vor Beginn der Rekultivierung. Heute stehen z. B. keine wassergefüllten Fahrspuren mehr zur Verfügung, welche besonders Wechsel- und Kreuzkröten als Habitat dienen.

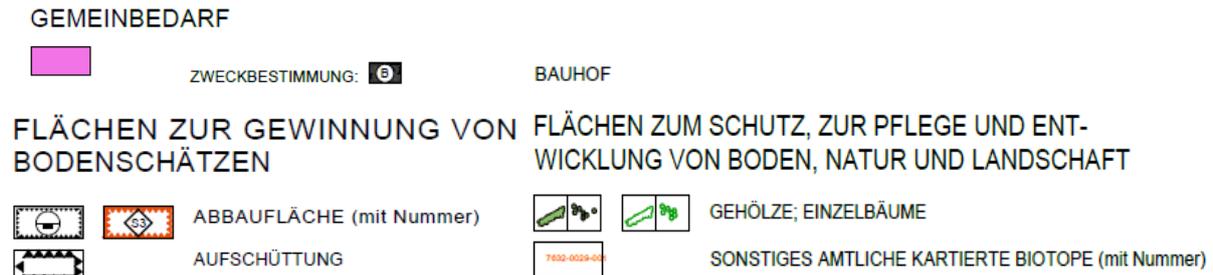


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Friedberg; schwarz gestrichelt: Umriss des Änderungsbereiches – ohne Maßstab (Stadt Friedberg, Mai 2010)

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt sowie die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf auf den Bereich des Wertstoffhofes erweitert.

Zusätzlich werden die Baubeschränkungszone sowie die Bauverbotszone entlang der ST 2051 dargestellt. Es wird eine Wegeverbindung durch und entlang der Ränder des Änderungsbereiches sowie zu erhaltendes und ein geplantes Gehölz dargestellt.

Die Darstellung des kartierten Biotopes 7632-0021-002 entspricht nicht mehr dem aktuellen Zustand und wurde aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfernt.

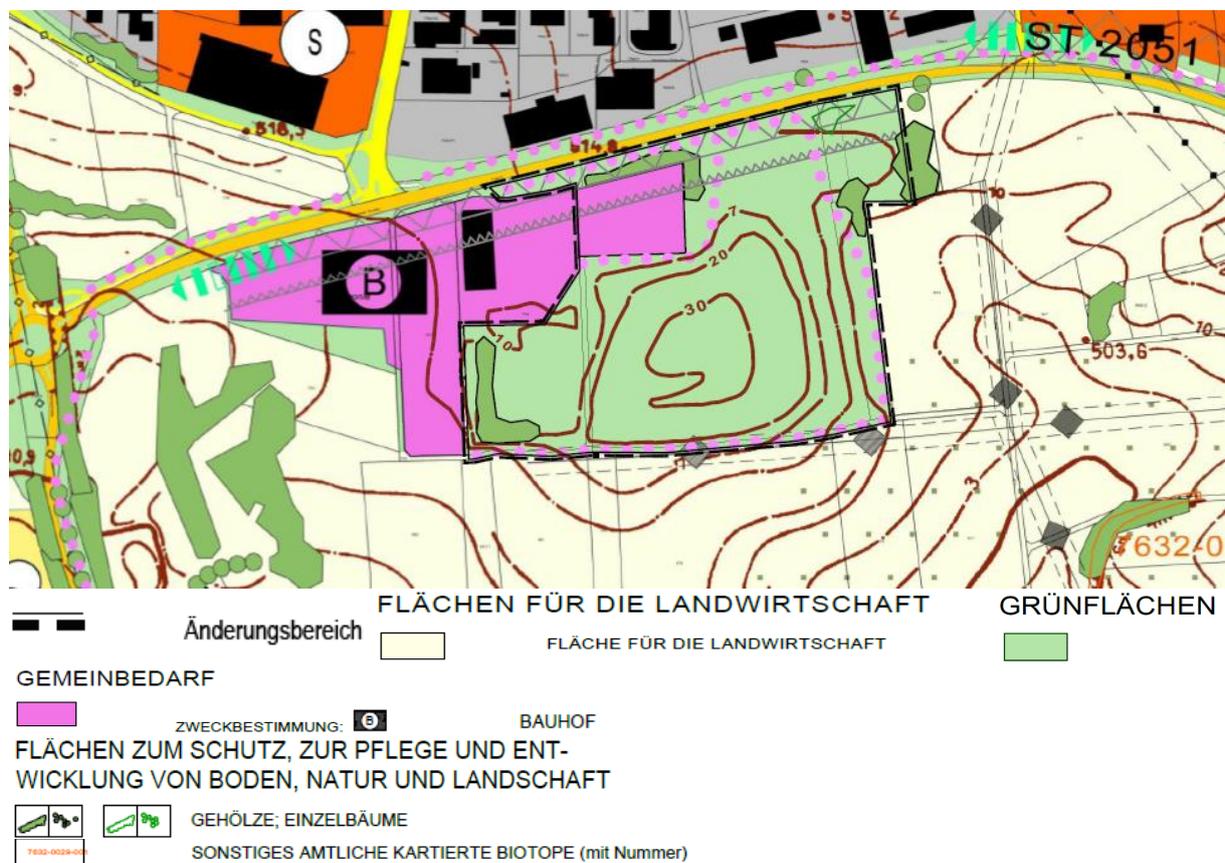


Abbildung 2: Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Friedberg – ohne Maßstab (Stadt Friedberg, Mai 2010; verändert durch SLF 2021)

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

5.1 Konzept

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine baurechtliche Grundlage für die geänderten Nutzungsansprüche von Freizeit und Erholung sowie für den bestehenden Wertstoffhof als Fläche für Gemeinbedarf sowie dessen geplante Erweiterung zu schaffen.

Durch die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf (Wertstoffhof) entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, neu versiegelte (Siedlungs-)Flächen möglichst in Anbindung an geeignete (Siedlungs-)Einheiten auszuweisen. Die Ausweisung der Grünflächen entspricht der Vorgabe des Regionalplans, Grünflächen zwischen den Siedlungseinheiten zu sichern.

5.2 Bauliche Nutzung

Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf beträgt ca. 0,6 ha und dient der Erweiterung des Wertstoffhofes.

5.3 Erschließung

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / A1C 25neu / B300 und A8 ist der Änderungsbereich gut erreichbar.

Die innere Erschließung der Fläche ist durch landwirtschaftliche Wege sichergestellt, welche als Fuß- und Radwege genutzt werden können.

5.4 Immissionsschutz

Bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die Erweiterung des Wertstoffhofes auf die südlich gelegene Wohnbebauung in Rederzhausen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vorbelastung

Eine lärmseitige Vorbelastung existiert durch die umliegenden Betriebe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Engelschalkstraße / 24), sowie durch den östlich liegenden Baubetriebshof. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Vorbelastungen wird vorgeschlagen, dass durch den zu untersuchenden Anlagenbetrieb an den relevanten Immissionsorten der jeweils um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert zur Tageszeit, in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm einzuhalten ist. In der Nachtzeit ist ein Betrieb des Wertstoffhofes nicht gegeben, bzw. geplant.

Die Beurteilung des Gesamtbetriebes kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Anlagenbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO7 der Immissionsrichtwert IRW zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) um mindestens 19,4 dB(A) unterschritten wird.

Der höchste Beurteilungspegel zur Tageszeit liegt mit 45,6 dB(A) am IO7 an. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO1 und IO7 sind den Immissionsrichtwerten bzw. den einzelnen Immissionsrichtwertanteilen (=IRW-10dB(A)) in der folgenden Tabelle dargestellt (vgl. Abbildung 4).

Die Immissionsrichtwertanteile im Gewerbegebiet werden um mindesten 9,4 dB(A) unterschritten, im WA um mindesten 13,1 dB(A).

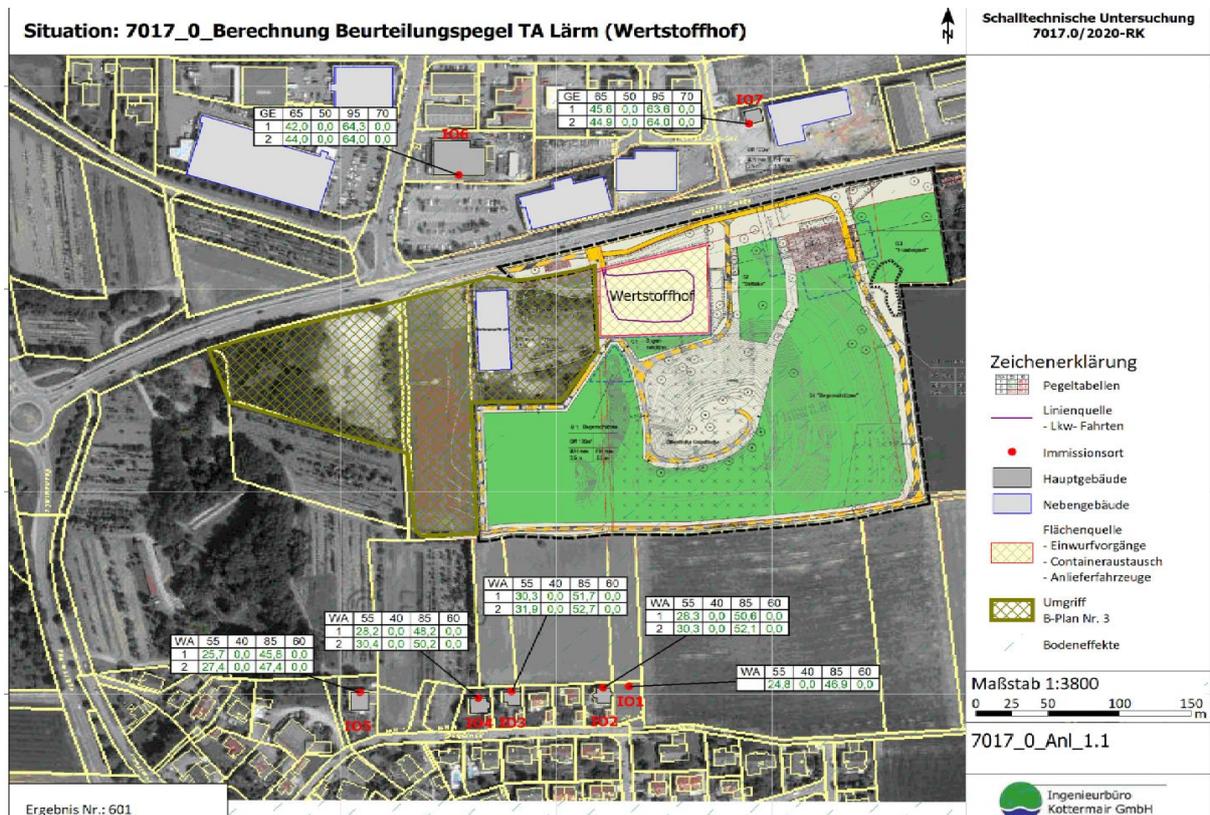


Abbildung 3: Grafik zur Berechnung der Situation im Umfeld des Planungsgebietes (Ingenieurbüro Kottermair GmbH 2020)

Immissionsort	Nutzung	Etage	HR	IRW, T	IRWA, T	LrT	IRWA	IRW
				[dB(A)]	[dB(A)]		Diff, T	Diff, T
IO1	WA	EG		55	45,0	24,8	-20,2	-30,2
IO2	WA	EG	N	55	45,0	28,3	-16,7	-26,7
IO2	WA	1.OG	N	55	45,0	30,3	-14,7	-24,7
IO3	WA	EG	N	55	45,0	30,3	-14,7	-24,7
IO3	WA	1.OG	N	55	45,0	31,9	-13,1	-23,1
IO4	WA	EG	N	55	45,0	28,2	-16,8	-26,8
IO4	WA	1.OG	N	55	45,0	30,4	-14,6	-24,6
IO5	WA	EG	N	55	45,0	25,7	-19,3	-29,3
IO5	WA	1.OG	N	55	45,0	27,4	-17,6	-27,6
IO6	GE	EG	S	65	55,0	42,0	-13,0	-23,0
IO6	GE	1.OG	S	65	55,0	44,0	-11,0	-21,0
IO7	GE	EG	S	65	55,0	45,6	-9,4	-19,4
IO7	GE	1.OG	S	65	55,0	44,9	-10,1	-20,1

T: Tag
 Lr: Beurteilungspegel des Betriebes/Anlage
 IRWA: Immissionsrichtwertanteil
 IRW: Immissionsrichtwert
 Diff: Differenz

Abbildung 4: Anlage 2 zur schalltechnischen Untersuchung 7017.0/2020-RK: Beurteilung bzw. Gegenüberstellung IRW, bzw. IRWA und Lr (Ingenieurbüro Kottermair GmbH 2020)

Spitzenpegelkriterium

Unzulässige Spitzenpegel treten an den Immissionsorten zur beurteilungsrelevanten Tageszeit nicht auf.

Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Das durch den Betrieb auf den öffentlichen Straßen bedingte zusätzliche Fahrzeugaufkommen auf der Münchner Straße (Staatsstraße) erfüllt mit Sicherheit nicht die kumulativen Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm. Eine detaillierte Betrachtung wird daher nicht vorgenommen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Planung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

5.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten Bodendenkmäler im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme gefunden werden, so besteht die Verpflichtung, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5.6 Altlasten

Im Änderungsbereich ist eine ehemalige Abbaustelle die im Anschluss teilweise als Deponie genutzt wurde vorhanden. Die Fläche wurde inzwischen weit gehende rekultiviert. Im Geltungsbereich wurden Lehmschichten zur Abdichtung alter Verfüllungen flächendeckend hergestellt.

Das Altlastenvorkommen ist dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 bekannt und wird über dem Grundwassermessstellen überwacht.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben entstehen aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche durch die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen.

Der Bereich, welcher als Grünfläche dargestellt wird, kann im Vergleich zur Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und Deponiefläche sowie im Vergleich zur tatsächlichen aktuellen Nutzung auf der rekultivierten Fläche als eingriffsneutral betrachtet werden.

Im Bereich der erweiterten Fläche für Gemeinbedarf besteht bereits der Wertstoffhof, für welchen in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren Baurecht geschaffen wurde. Die Erweiterung dieses Wertstoffhofes auf einer Fläche von 400 m² stellt jedoch einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff wird durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche der Stadt Friedberg vollständig ausgeglichen.

Details zur Eingriffsbilanzierung sowie der externen Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht (Teil D) zu entnehmen.

5.8 Artenschutz

Bezüglich des Vorkommens von geschützten Tierarten ergibt die Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK) Nachweise von Uferschwalben im Bereich der Deponie. Diese Daten stammen aus den Jahren 1997 und 2000, als im Gebiet noch Abbau stattfand. Die damalige Strukturausstattung entsprach damals den Habitatansprüchen der Uferschwalbe. Aufgrund von Sukzession insbesondere im Bereich der Sandgrube sowie der Auffüllung finden sich aktuell keine Habitate mehr für die Art im Änderungsbereich, weshalb dort von keinem Vorkommen dieser Vogelart mehr auszugehen ist.

Die Offenlandflächen im Änderungsbereich bieten Habitate insbesondere für Offenlandbrüter. Die gesamte Fläche kann als Rückzugsort für diverse Wildtiere aus den südlich und östlich angrenzenden Ackerlebensräumen genutzt werden.

Im Rahmen der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stadt Land Fritz 2020) durchgeführt, bei welcher unter anderem das Vorkommen von Zauneidechsen durch Übersichtsbegehungen ausgeschlossen werden konnte.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedenen Offenlandflächen entwickelt, sodass diese Habitate erhalten bleiben. Zudem werden in Einzäunungen Wildtierdurchlässe eingebaut, sodass eine Durchgängigkeit der gesamten Fläche weiterhin gewährleistet ist.

Die umfangreichen Artenschutzmaßnahmen werden im Umweltbericht (Teil D) dargestellt.

Durch das Vorhaben werden somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Flächen	[ha]	[%]
Fläche für Gemeinbedarf Bauhof	0,6	9,7
Grünflächen	5,6	90,3
Geltungsbereich	6,2	100

7. Literatur

- BauGB (Baugesetzbuch) (1960):** Gesetz. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html#BJNR003410960BJNE003709116>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016):** Artenschutzkartierung (ASK) Bayern (TK 7631 Augsburg).
- Bayer. Vermessungsverwaltung (stand 2009):** Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).
- BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) (1973):** Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true>
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/index.html
- LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2018):** Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>
- Regionaler Planungsverband (2007):** Regionalplan der Region Augsburg (9)
- Stadt Land Fritz (2020):** speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes auf dem Gelände der Deponie und Sandgrube „Lueg ins Land“ – Naturschutzfachliche Angaben, Stadt Land Fritz (Fassung 08.12.2020)