



Projekt-Nr. 2480-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Umweltbericht zum Bebauungsplan

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I

für das Gebiet am östlichen Ortsrand
des Stadtteils Stätzing in Verlängerung
der Beilinger Straße

Stadt Friedberg



Anlage zur Begründung

Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

(farbliche Kennzeichnung von Änderungen gegenüber dem Vorentwurf)



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	3
2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	4
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.1.2	Boden und Fläche	5
2.1.3	Wasser	7
2.1.4	Klima und Luft	7
2.1.5	Landschaft	7
2.1.6	Mensch/menschliche Gesundheit	7
2.1.7	Sach- und Kulturgüter	8
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	8
2.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	8
2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	8
2.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3.3	Boden und Fläche	9
2.3.4	Wasser	10
2.3.5	Klima und Luft	11
2.3.6	Landschaft	11
2.3.7	Mensch/menschliche Gesundheit	11
2.3.8	Sach- und Kulturgüter	12
2.3.9	Kumulative Auswirkungen	12
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	12
2.4.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	13
2.4.2	Eingriffsbilanzierung	14
2.4.3	Ausgleichsflächen und Maßnahmen	16
2.5	Planungsalternativen	19
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	19
3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	19
4	Monitoring/Überwachung	20
5	Zusammenfassung	20
6	Verfasser	21

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt. Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplans. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkung angepasst.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stätzling der Stadt Friedberg am östlichen Siedlungsrand im Außenbereich, jedoch außerhalb etwaiger Schutzgebiete. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Verlängerung der Bgm.-Mair-Straße im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand von Stätzling und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Konflikte mit den einschlägigen Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor. Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht notwendig.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen resultieren, nicht ausgeschlossen sind. Diese sind zu dulden.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan ist ein grünordnerischer Fachbeitrag sowie ein Fachbeitrag zum Artenschutz integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Dabei sind auch Maßnahmen zum Artenschutz berücksichtigt. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechende Ausgleichsflächen bestimmt,

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten, flächenbezogenen Vorgaben. Allgemein gültige Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein vorhandenes Wohngebiet am östlichen Rand des Ortsteil Stätzing an. Durch die Einhaltung des Anbindungsgebotes werden Auswirkungen auf die Landschaft minimiert. Zudem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung berücksichtigt.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets bereits Wohnbauflächen in den Grundzügen dar.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Stätzing der Stadt Friedberg, in der Naturraumeinheit „Donau-Isar-Hügelland“ im Übergang zu den „Lech-Wertach-Ebenen“ im

Westen. Geologisch stehen gemäß dem geotechnischen Bericht der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (Anlage zur Bebauungsplanbegründung) im Plangebiet Böden der Geröllsandserie der miozänen Oberen Süßwassermolasse an. Bei diesen bis in größeren Tiefen anstehenden Sedimenten handelt es sich überwiegend um kiesführende Sande, die sich aber auch mit Schluffen, Tonen und Mergeln verzahnen können.

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist im Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet vorgesehen, welches im Westen und Süden direkt angrenzt. Das künftige allgemeine Wohngebiet liegt abseits von übergeordneten Verkehrsstraßen und ist weitgehend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich angrenzend befinden sich weitere intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Nördlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine hängige Topografie mit Höhenunterschieden bis zu elf Metern vorhanden. Innerhalb des Planbereichs auf Grundstück Flur-Nr. 354, Gemarkung Stätzing existiert das amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029-001 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Spätling“. Anderweitige bedeutende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt und ist bis auf drei Laubbäume auf Grundstück Flur-Nr. 365, Gemarkung Stätzing unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Wald mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm und 4 Laubbäumen, ebenfalls auf Grundstück Flur-Nr. 365, Gemarkung Stätzing mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 – 20 cm sowie des Biotops auf Grundstück Flur-Nr. 354, Gemarkung Stätzing baum- und strauchfrei.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich jedoch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzing“. Bei diesem Biotop handelt es sich um kein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

2.1.2 Boden und Fläche

Gemäß Übersichtsbodenkarte gemäß Umweltatlas Bayern handelt es sich im Plangebiet vorwiegend um fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Nachfolgender Steckbrief stellt die bodenkundlichen Basisdaten in der Übersicht dar. Die natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) wird mit Klasse 2 (gering) angegeben.

Die hinsichtlich ihrer Schichtung unveränderten Böden sind insgesamt von hoher Bedeutung.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die bereits versiegelten Flächen im Bereich von Straßen und Wegen im Geltungsbereich sind als Schutzgut ohne Bedeutung.

Boden

Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten



1000 Meter

Maßstab 1:20.000

[UmweltAtlas Bayern: Boden](#)

Friedberg

UTM-Koordinaten (Zone 32):

Ostwert: 647.019

Nordwert: 5.361.858

Höhe [m NHN]: 518,0



Ergebnis an Ihrem Standort

Bodenkundliche Basisdaten für den 1. Meter (sofern nicht anders angegeben).

Nährstoffverfügbarkeit:

hoch

[Details](#)

Pflanzenverfügbares Bodenwasser:

mittel

Grundwasser:

Grundwasser > 20 dm tief

Stauwasser:

Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden

Grobbodengehalt (Steine):

schwach steinig, kiesig, grusig

[Details](#)

Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:

carbonatfrei

Humusgehalt im Oberboden:

mittel humos

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß Baugrundgutachten wurde bis zu den Endtiefen zwischen ca. 4,3 – 5,1 unter Ansatzpunkt kein Grundwasser erbohrt und ist mit einem mittleren Grundwasserstand erst bei ca. 475 mNN zu rechnen, sodass das Grundwasser für die vorliegende Baumaßnahme nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Aufgrund der erkundeten Wechsellage aus gering durchlässigen Böden mit besser durchlässigen Böden und der großräumigen Hanglage können lokale Schichtwasserzutritte und Hangwässer für den Untersuchungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Baugebiets sind mögliche Oberflächenwasserüberflutungen nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.1.4 Klima und Luft

Das Gelände ist hängig nach Süden geneigt und wird gegenwärtig primär landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nur untergeordnet vorhanden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, tragen die vorhandenen Gehölzstrukturen nur marginal zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) bei.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum südlichen und westlichen Siedlungsumfeld umfasst. Auch weist das Gebiet keine übergeordnete Funktion als Kaltluftleitbahn aus.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können phasenweise geruchsbelastigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Hinsichtlich dem Schutzgut Klima und Luft ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.1.5 Landschaft

Das Gebiet befindet sich im direkten Anschluss an das westlich und südlich befindliche Siedlungsgebiet von Stätzling. Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besondere Funktion hinsichtlich des Landschaftsbildes an. Nach Norden erstrecken sich im Anschluss an das Plangebiet Waldflächen.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild als gering zu bewerten.

2.1.6 Mensch/menschliche Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken keine Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ein. Auch sonstige Beeinträchtigungen, z. B. durch Stoffeinträge sind nicht gegeben.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen resultieren, nicht ausgeschlossen sind. Diese sind zu dulden

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht vorbelastet.

2.1.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet ist großflächig landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale, das Plangebiet hat daher keine Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Sach- und Kulturgüter.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich (mehrheitlich Ackerland-, untergeordnet Grünlandnutzung) genutzt wird und die bestehenden Grünstrukturen unverändert erhalten bleiben. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme für wohnbauliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser oder Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild sowie das kartierte Biotop durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Stadt Friedberg der Nachfrage nach Wohnbauland nicht Rechnung tragen.

2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zum planungsrechtlich zulässigen Zustand dargestellt und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderungen des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Zerstörung floristischer und faunistischer Lebensräume (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagebedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagebedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind durch die geplante Bebauung der aktuell überplanten Fläche die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Im Ergebnis der saP werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Vorhaben bedingt einen Verlust von Acker- und untergeordnet Grünflächen sowie eines kartierten Biotops. Der Bedarf an Ausgleichsflächen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB kann nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an dem allgemeinen Wohngebiet ausgeglichen werden. Der darüber hinaus gehende Teil wird außerhalb des unmittelbaren Planbereichs kompensiert werden. Zum Ausgleich des Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen, auch wenn es sich um kein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Zur Kompensation des überplanten Biotops ist dieses nach Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet

- Pflanzgebote innerhalb und in den Randbereichen des Baugebietes
- Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung und dauerhaften Bewirtschaftung der Grünflächen
- Festsetzung von Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen artenschutzrechtlich begründeter Vorkehrungen zur Vermeidung

Fazit: Das Vorhaben bedingt eine Veränderung des Arten- und Biotoppotenzials. Es sind entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Das Projekt ist gemäß der saP aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind gering.

2.3.3 Boden und Fläche

Das Planvorhaben bedingt eine Bodenversiegelung in Wechselwirkung mit dem Wasserhaushalt mit Verlust der Bodenfunktionen für den Landschaftshaushalt und das biotische Ertragspotenzial im Bereich der versiegelten Flächen. Aufgrund der hängigen Geländeverhältnisse sind umfangreiche Geländeänderungen gegeben. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens). Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern erfolgt keine Neuinanspruchnahme als Baufläche.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet sind vor allem die Begrenzung der überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet.

Fazit: Das Vorhaben verursacht wesentliche Veränderungen durch Bodenversiegelungen mit Verlust der Bodenfunktion bzw. Gefährdungen der Bodenfunktionen in den Bereichen verbleibender Grünflächen. Umfangreiche Geländeänderungen sind vorgesehen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche sind als hoch zu bewerten.

2.3.4 Wasser

Die Flächenversiegelung verursacht einen erhöhten Oberflächenabfluss und eine reduzierte Verdunstung. Aufgrund der weitgehend nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird vorliegend eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen vorgesehen. In Abstimmung mit den SW FDB werden alle Parzellen mit einem Schmutzwasser-Revisionschacht sowie einem Regenspeicherschacht zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers an das Mischwasserkanalnetz ausgestattet. Aufgrund von begrenzten Einleitungsmengen in die bestehende Mischwasserkanalisation muss Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Aus den Zisternen darf nur eine vorgegebene Menge (Drosselabflussmenge) in die städt. Kanalisation eingeleitet werden. Der vorzuhaltende Rückhalteraum ist über den Drosselabfluss zu entleeren und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser freizuhalten. Das Volumen des Rückhalterumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben. Die Straßenflächen werden ungedrosselt an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Hangwassers muss aufgrund der hängigen Geländebeziehungen gerechnet werden. Entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen der Privaten sind vorzusehen. Sollte die Erdgeschossrohfußbodendecke nicht 25 cm oberhalb der Straßenoberfläche/Gelände liegen, sind Gebäude bis 25 cm über Gelände oder Straßenoberfläche konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben.

Um die möglichen Oberflächenwasserüberflutungen im Bereich des geplanten Baugebietes sowie die Auswirkungen auf den Bestand zu untersuchen, wurden von Mayr Ingenieuren 2D-Starkregenmodellierungen für ein 20-jährliches Starkregenereignis (HQ20) durchgeführt (Ist- und Plan-Zustand).

Mithilfe spezialisierter Software wurde die Oberflächenentwässerung im Ist-Zustand mit der künftigen Bebauungssituation verglichen, wobei Faktoren wie Geländehöhen, Bodenversiegelung und Rauheitswerte Berücksichtigung fanden. Die Simulationen zeigen, dass geplante Straßen und Wege bei extremen Niederschlägen als Notwasserwege fungieren, um Wassermassen gezielt zum bestehenden Rückhaltebecken oder in Mulden abzuleiten.

Zur Vervollständigung des gezielten Ableitens des Oberflächenwassers sind im Plangebiet ergänzend Wälle und Mulden bzw. Geländeangleichungen erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet sind die Begrenzung der überbaubaren Fläche (GFZ) und Grünflächenangebote im Plangebiet.

Fazit: Die Auswirkungen sind als mittel erheblich zu erachten.

2.3.5 Klima und Luft

Die bereits nur im beschränkten Maß vorhandenen klimatischen Funktionen der Kaltluftentstehung und der Kaltluftbahn werden durch das geplante Baugebiet aufgehoben. Mit der Bebauung und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung, Die Anlage von Grünflächen mit Pflanzgeboten wirken dem entgegen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet

- Begrenzung der überbaubaren Fläche (GRZ)
- Grünflächen und Pflanzgebote
- Festsetzung der Nutzung regenerativer Energien wie z. B. PV-Anlagen

Fazit: Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.3.6 Landschaft

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird.

Aufgrund der geringen Größe mit direkter Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft.

Das Landschaftsbild wird durch Randeingrünungen abgerundet und somit der Übergang zur Landschaft definiert. Innere Ein- und Durchgrünungen, Pflanzungen und weitere Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen sowie die bauliche Höhenentwicklung tragen zur angemessenen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Strukturanreicherung bei. Damit können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gezielt gemindert werden.

Fazit: Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

2.3.7 Mensch/menschliche Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken keine schädlichen Immissionen ein. Durch die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet werden durch das Gebiet selbst keine schädlichen Emissionen emittiert. Das Plangebiet hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Die fußläufige Erreichbarkeit angrenzender Freiflächen für Spaziergänger bleibt unverändert erhalten.

Fazit: Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

2.3.8 Sach- und Kulturgüter

Der landbauliche Ertrag (Sachgut) wird auf der im Plangebiet bewirtschafteten landwirtschaftlichen vollständig aufgehoben. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der agrarstrukturellen Belange sind daher nicht zu erwarten.

Fazit: Da keine Bau- und Bodendenkmale im Geltungsbereich sowie in der Umgebung vorhanden sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter zu erwarten. Auf die notwendigen Schutzmaßnahmen bei Antreffen von Bodendenkmalen wird hingewiesen

2.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Zudem ist der Eingriff in diverse Gehölzbestände naturschutzfachlich auszugleichen. Entsprechend sind

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Der im Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ermittelt. Die entsprechende Eingriffsermittlung und Ausgleichbilanzierung sowie die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

2.4.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren, werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan) durchgeführt:

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Mensch	- Maßnahmen zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Auswahl einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche im Anschluss an den Siedlungsbestand - Festsetzung zur Durchgrünung mittels standortungebundenen Baumpflanzungen - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen) - keine Zulässigkeit von tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Einfriedungen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger) - Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz
Boden/Fläche	- Begrenzung überbaubarer Flächen (GRZ) - Festsetzung von zu bepflanzen Flächen
Wasser	- Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen - Versickerungsfähige Materialien für Hof-, Lager, Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen
Klima und Luft	- keine Betroffenheit von wirksamen Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftabstromgebieten - Pflanzgebote
Landschaftsbild	- Auswahl eines Standorts mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild - Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung
Sach- und Kulturgüter	- Auswahl eines Standorts mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) und ohne Bau-/Bodendenkmäler

Der unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

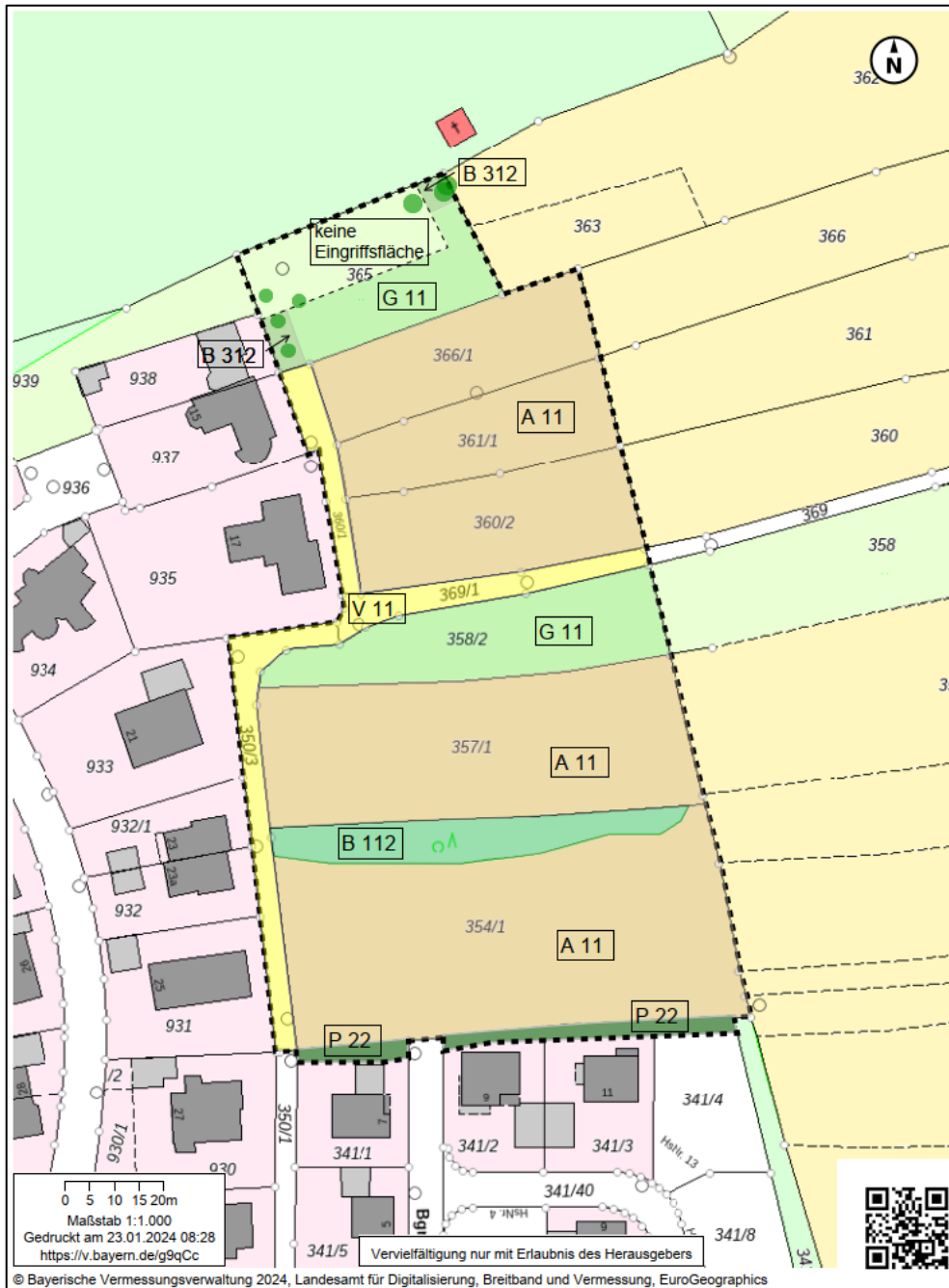
2.4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt. Dazu wird die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert. Ausschlaggebend für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Aufwertungspotenzials durch geplante Ausgleichsmaßnahmen ist der aktuell gültige planungsrechtliche Ausgangszustand.

Die Bewertung des Ausgangszustands der Biotopnutzungstypen in Wertpunkten erfolgt vorliegend entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Eingriffsermittlung - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg							
Ausgangssituation / Bestand	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	naturschutzfachliche Bedeutung	Bestand WP	Eingriffsschwere (GRZ bzw. 1)	Eingriffsfläche m²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Erweiterung allgemeines Wohngebiet	Intensivgrünland (G11)	gering	3	0,40	1.692	5%	1.929
	Einzelbäume und Baumgruppen (B 312)	mittel	8	0,40	100	5%	304
	Mesophiles Gebüsch/ Hecken (B112)	mittel	8	0,40	590	0%	1.888
	bewirtschafteter Acker (A11)	gering	3	0,40	8.892	5%	10.137
	Privatgärten (P 22)	mittel	8	0,40	260	0%	832
	Verkehrsflächen, versiegelt (V11)	ohne	0	0,40	1.003	5%	-
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.							15.090



Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Nachdem der Beeinträchtigungsfaktor durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt wird, lässt sich eine mittlere vorhabenbezogene Wirkung festhalten. Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichbedarfes festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen **und Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses** kann vorliegend eine Vermeidung um 5 % angesetzt werden. Für den sogenannten Planungsfaktor können die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen sowie die Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen geltend gemacht werden.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 15.090 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

2.4.3 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, werden zwei Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Folgenden werden die Ausgleichsbilanzierung und die Ausgleichsmaßnahmen tabellarisch dargestellt und erläutert.

Der Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Zuge der Überplanung des Biotops Nr. 7631-0029-001 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzling“ und des weiteren Eingriffes durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft wird dem Grundstück Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen mit ca. **12.640 WP** zugeordnet. Das Grundstück Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen umfasst in Summe eine Flächengröße von ca. 3.150 m² und befindet sich im Besitz der Stadt Friedberg. Durch die vorliegende Zuordnung erfolgt eine Inanspruchnahme des Grundstücks Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen im Umfang von ca. **2.180 m²**.

Das Entwicklungsziel ist zum einen die Entwicklung einer freiwachsenden, geschlossenen, baumüberstandenen Hecke und zum anderen die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten **artenarmen** Grünlands im Anschluss an die Hecke.

Ausgleichsbilanzierung - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg							
externe Ausgleichsflächen							
Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Ausgangszustand WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Zielzustand in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
Streuobstwiese (B431), Teilfläche Fl.-Nr. 365, Gem. Stätzling	3	0	8	Intensivgrünland (G 11)	3	500	2.500,00
Mesophiles Gebüsch/Hecken (B112), Teilfläche Fl.-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen	2	0	10	bewirtschafteter Acker (A11)	2	980	7.840,00
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211), Teilfläche Fl.-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen	2	0	6	bewirtschafteter Acker (A11)	2	1.200	4.800,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.							15.140,00

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Innerhalb der Fläche ist mit einem Mindestabstand von 4 m und Maximalabstand von 6 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eine **freiwachsende**, geschlossene, baumüberstandene Hecke in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 12:1 umzusetzen

(siehe Pflanzliste unter den Hinweisen III.1). Pflanzabstand Bäume: mind. 8 m; Pflanzabstand Sträucher zwischen den Reihen: 1,5 m; Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,5 m.

Die nicht durch die Hecke in Anspruch genommene Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Der Mahdzeitpunkt sollte nicht vor Mitte Juni liegen.

Als weitere Ausgleichsfläche wird im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet im Übergang zum nördlich gelegenen Wald eine Streuobstwiese in Ergänzung der bereits bestehenden Obstbäume auf einer Fläche von insgesamt ca. 601 m² (einschließlich des Bereichs der bestehenden Obstbäume) mit 2.500 WP dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 365, Gemarkung Friedberg. Da auf der Fläche bereits im Südwesten Obstbäume bestehen und im Nordosten ein hochstämmiger Laubbaum bestehen, werden als Ausgleichsfläche entsprechend nur ca. 500 m² als Ausgleich angesetzt, obwohl die tatsächlich festgesetzte Ausgleichsfläche mit den Bestandselementen ca. 600 m² umfasst.

Als Entwicklungsziel für diese Ausgleichsfläche ist „Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland“ definiert.

Folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind bestimmt:

Anlegen einer extensiven Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen (regionaltypische, altbewährte und hochstämmige Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.

Die Obstbäume sind außerhalb der Vegetationsperiode in Abständen zueinander von 8 m bis 12 m zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist eine Jungbaumpflege (Wässerung, Verbissschutz, Erziehungschnitt, Baumscheiben bewuchsfrei halten) durchzuführen. Im Zuge der laufenden Pflege und Erhaltung ist alle 2-3 Jahre ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt in der laubfreien Zeit (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Der Obstbaumbestand ist bei Abgängen durch Nachpflanzen zu sichern.

Der Unterwuchs ist als extensives Grünland herzustellen. Nach Umbruch der Fläche Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

Zweimalige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September), im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschnitte.

Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Grundsätzlich ist die Detailplanung der Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Für Ausgleichsflächen im Besitz der Stadt Friedberg ist eine dingliche Sicherung wegen der Verpflichtung nach Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG entbehrlich.

Die Stadt Friedberg meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

2.5 Planungsalternativen

Durch die geplante kleinflächige Wohnbebauung im Anschluss an den Siedlungsbestand sind Alternativen innerhalb des Plangebietes mit wesentlich abweichenden Umwelteinwirkungen ausgeschlossen.

2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch die Planung ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben zulässig, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben (Flächennutzungsplan). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)
- Geotechnischer Bericht für die „Erschließung BG „Stätzling Nord-Ost“ der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg, 30.07.2020 (Anlage der Bebauungsplanbegründung)
- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, Kling Consult GmbH, 28.08.2020 (Anlage der Bebauungsplanbegründung)
- eigene Erhebungen

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanes.

4 Monitoring/Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Friedberg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation.

Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt Friedberg die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

5 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan dar. Basierend auf einer planbezogenen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Durch die Planung entstehen für das Schutzgut Boden erhebliche nachteilige Eingriffe und für das Schutzgut Wasser mittlere nachteilige Eingriffe, die durch die Vermeidungs-, Minimierungs- und

Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	hoch
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Für planungsbedingt erstmals erfolgende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild des Plangebietes ist eine Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Fachbeitrag Artenschutz untersucht und Maßnahmen ausgewiesen, mit denen gewährleistet werden kann, dass bei Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

6 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 24. März 2026

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros