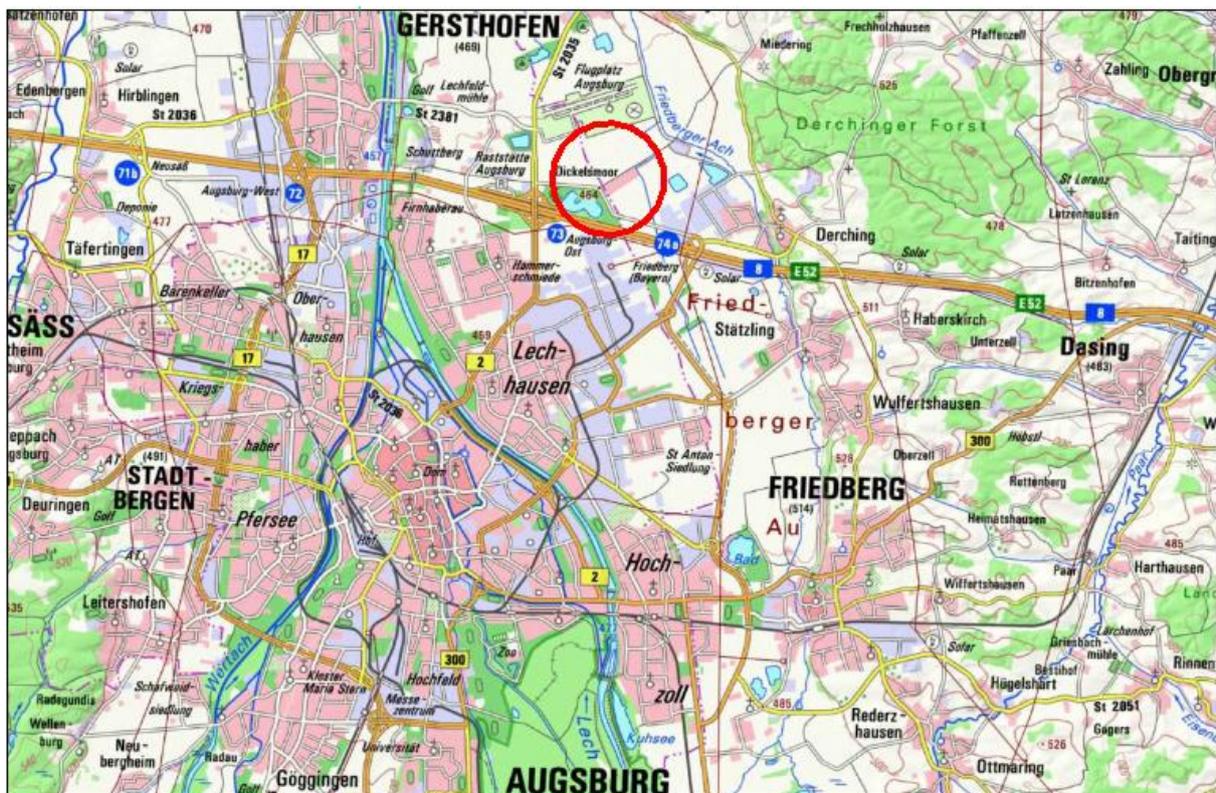




STADT FRIEDBERG

51. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Begründung

Fassung vom 25.02.2021

VORENTWURF

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	4
2. Beschreibung des Änderungsbereiches	4
2.1 Lage und Bestand.....	4
2.2 Umgebende Bebauung	5
2.3 Umweltprüfung.....	5
3. Übergeordnete Ziele.....	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Regionalplan Region 9	6
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	6
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung	6
4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	7
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.....	8
5.6 Eingriffsregelung	8
6. Flächenstatistik	8

7. Umweltbericht	9
7.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
7.1.1 Boden, Wasser	9
7.1.2 Klima, Luft	9
7.1.3 Arten und Biotope / Biotopverbund	9
7.1.4 Landschaftsbild	10
7.1.5 Mensch	10
7.1.6 Fläche	11
7.1.7 Kultur- und Sachgüter.....	11
7.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	11
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.5 Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.6 Monitoring	12
7.7 Umweltrelevante Gutachten	12
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	13
9. Literatur	14

1. Anlass

In Dickelsmoor hat sich über Jahre eine Splittersiedlung entwickelt. Sie soll nun einer städtebaulich maßvollen und geordneten Entwicklung zugeführt werden, um der stetigen baulichen Entwicklung im Gebiet gerecht zu werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching aufgestellt und das ursprünglich vorhandene Kleinsiedlungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Änderung macht die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes notwendig. Das im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Kleinsiedlungsgebiet (WS) muss in eine Wohnbaufläche (W) geändert werden.

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 10,6 ha.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Das Gebiet Dickelsmoor liegt im Bereich der Friedberger Au am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Friedberg.

Im Änderungsbereich ist eine lückige Wohnbebauung entlang dreier schmaler Straßen vorhanden. Die un bebauten Grundstücke sind überwiegend intensiv als Grünfläche genutzt mit mehr oder weniger Gehölzbestockung aus Fichten oder einheimischen Sträuchern. Die Gartenflächen der bebauten Grundstücke sind teilweise mit bis zu drei Meter hohen Hecken umgeben. An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Forellenbach. Der Bereich ist weitgehend eben.



Umgriff des Änderungsbereiches der 51. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg (rot) – ohne Maßstab – (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020)

2.2 Umgebende Bebauung

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Erholungsnutzung geprägt. Südwestlich des Änderungsbereiches liegt das ADAC Fahrsicherheitszentrum und angrenzend der Autobahnsee Augsburg. Südlich davon verläuft die A8. Nördlich des Forellenbaches außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Fischzucht. Ca. 650 m südöstlich befinden sich das Gewerbegebiet Derching und ca. 800 m nördlich der Flughafen Augsburg.

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. Der Umweltbericht ist Kapitel 0 des vorliegenden Berichtes zu entnehmen.

3. Übergeordnete Ziele

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung 2020) verankert:

3.1 Flächensparen (G):

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Regionalplan Region 9

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Friedberger Au.

Gemäß Regionalplan (Regionaler Planungsverband 2006) ist das Umfeld des Planungsgebietes als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst ist nicht als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

3.3 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 unter anderem die Verbesserung des Biotopverbunds in der Lechaue vor. Insbesondere am Schwarzgraben und Hörgelaugraben, welcher nördlich an den Änderungsbereich angrenzt, sieht das ABSP als Optimierung des Biotopverbundes die Wiederherstellung eines naturnahen, strukturreichen Fließgewässers vor. (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2007)

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Baufläche für ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit innerörtlichen Erschließungsstraßen dargestellt. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches ist der Forellenbach inklusive Schutzstreifen dargestellt.

Westlich daran anschließend sind zwei kleine Wasserflächen dargestellt.

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind folgende Darstellungen im FNP vorhanden: Nordwestlich des Änderungsbereiches verläuft eine oberirdische Leitung mit einem dargestellten Schutzbereich.

Südöstlich schließen für Extensivierung besonders geeignete, landwirtschaftliche Flächen an. Diese Flächen sind zudem als Immissionsschutzflächen dargestellt.

Bis auf die südliche Ecke befindet sich der Änderungsbereich zudem im Bauschutzbereich des Luftlandeplatzes Augsburg-Mühlhausen.

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden 51. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Wasserflächen werden entsprechend ihrer jetzigen Ausdehnung angepasst.

Zusätzlich wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches eine Umgrenzung für Immissionsschutzflächen dargestellt, die ursprüngliche Darstellung der Immissionsschutzfläche wird ersetzt.

Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert erhalten.

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

5.1 Konzept

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechende Art der Nutzung darzustellen und dadurch eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung zu erwirken.

Auf die Funktion des Regionalen Grünzuges hat die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen, da die neu dargestellte Wohnbaufläche nicht über den bisher als Kleinsiedlungsgebiet dargestellten Bereich hinausgeht.

5.2 Bauliche Nutzung

Der gesamte Änderungsbereiches wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Er hat eine Größe von ca. 10,6 ha.

5.3 Erschließung

An der Erschließungssituation ergeben sich keine Änderungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg sind durch die vorhandenen Versorgungssysteme gesichert.

5.4 Immissionsschutz

Für den gesamten Bereich der geplanten Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 7.7) angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können. Die Umgrenzung der Immissionsschutzfläche wird

im Flächennutzungsplan entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung angepasst und auf den westlichen Rand des Änderungsbereiches ausgedehnt.

Somit können durch entsprechende Maßnahmen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Faktisch ändert sich durch die Flächennutzungsplanänderung nichts an den auf die Bebauung einwirkenden Immissionen.

5.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

5.6 Eingriffsregelung

Durch die bloße Änderung der Art der Nutzung von einem Kleinsiedlungsgebiet in eine Wohnbaufläche ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine detaillierte Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher im Bebauungsplan.

6. Flächenstatistik

	Teilflächen [ha]	Gesamtanteil [%]
Bauflächen		
Wohnbauflächen	10,6	100
Gesamtfläche Änderungsbereich	10,6	100

7. Umweltbericht

7.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

7.1.1 Boden, Wasser

Aufgrund der Lage im Talraum der Friedberger Au sind ausschließlich grundwassernahe, kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020).

Es ist von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen (ca. 2 m unterhalb der Geländeunterkante). Aufgrund der Lage in der Aue ist der Geltungsbereich gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete als wassersensibler Bereich dargestellt und entsprechend vom Einfluss des Wassers geprägt (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020).

Das Schutzgut Boden ist bereits durch die vorhandene Bebauung, Erschließung und den anthropogenen Einfluss geprägt und vorbelastet.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

7.1.2 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt in der flachen Talebene des Lechs im Bereich der Friedberger Au.

Das Lechtal ist eine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn. Wobei die bestehende Bebauung keine relevanten Auswirkungen auf diesen großräumigen Luftaustausch hat.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und der angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen hat das Gebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die Änderung der Art der Nutzung ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft.

7.1.3 Arten und Biotope / Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist von Einzelhäusern mit großen Grundstücken geprägt. Auf den bebauten Grundstücken befinden sich intensiv genutzte Gärten mit mehr oder weniger Gehölzbestand unterschiedlicher Ausprägung. Die unbebauten Grundstücke sind überwiegend intensiv genutzte Grünflächen. Vereinzelt ist jedoch auch wild aufgegangener Gehölzaufwuchs jüngerer Ausprägung vorhanden.

Aufgrund des überwiegend geringen Alters des Baumbestandes sind keine Höhlenbäume vorhanden, die als Habitate für höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäusen dienen könnten.

Der Gehölzbestand dient jedoch insbesondere als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten.

Die Fläche ist aufgrund der großen Grundstücke, welche hauptsächlich mit Hecken eingefriedet sind, für Kleintiere (z.B. Igel) der umgebenden Landschaft durchgängig. Größere Tiere können das relativ kleine Gebiet im Nordosten über weiträumige Acker- und Grünlandflächen umgehen.

Der im Nordosten angrenzende Teil des Forellenbaches gehört zum Biotopverbund „Rohrgraben u. Forellenbach zwischen Mühlhausen u. Derching“ (Biotop Nr. 7531-0039). Der klare Bach mit kleinflächiger Unterwasservegetation bietet einen wertvollen Lebensraum für Fische und Großlibellen in der ansonsten ausgeräumten umgebenden Landschaft.

Im Planungsgebiet direkt sind keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse bekannt oder nachgewiesen.

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind direkt im Planungsgebiet keine Einträge vorhanden. Südwestlich außerhalb des Gebietes ist an den Gehölzen um den Autobahnsee der Große Abendsegler nachgewiesen. Südöstlich entlang des Forellenbaches wurde das Dichte Laichkraut sowie Biber kartiert. Auf den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kiebitz-Vorkommen nachgewiesen. (LfU 2021)

Durch die Änderung der Art der Nutzung ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume.

7.1.4 Landschaftsbild

Durch die Änderung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan ändert sich das Erscheinungsbild der Siedlung hin zur freien Landschaft nur geringfügig.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Bebauung und Infrastruktur ergeben sich somit keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.1.5 Mensch

Erholung

Die Friedberger Au hat neben ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung auch eine wichtige Erholungsfunktion. Sie dient insbesondere der Erholung in der freien Landschaft. Nördlich der Autobahn A8 ist die Au neben der Siedlung Dickelsmoor jedoch auch geprägt durch Gewerbe und Verkehrslärm durch den Flughafen. Die Erholungsfunktion ist in diesem Bereich hauptsächlich am Autobahnsee Augsburg gegeben, insgesamt aber als gering zu betrachten.

Die mögliche Erholungsnutzung des Gebietes wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Lärmimmission

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Gewerbe- und Verkehrsflächen im Umfeld wurde deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Kapitel 7.7).

Dieses ergab für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Untersuchung zur Gewerbelärmsituation aus den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Verkehrsübungsplatz des ADAC ergab keine besonderen Anforderungen.

Für schützenswerte Nutzungen im Außenbereich ergeben sich keine Anforderungen. Die Wohnnutzung liegen im Bereich < 59 dB(A) für die Summe aus Gewerbe- und Verkehrslärm.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen negativen Einflüsse. Die Lärmeinwirkung besteht bereits heute.

Durch entsprechende Maßnahmen können gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

7.1.6 Fläche

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits Großteils bebaut. Da die Bauflächen nicht erweitert werden, werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flächen, die für Natur und Landschaft von Bedeutung wären, bebaut.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich liegen keine Nachweise von schützenswerten Kultur- und Sachgütern vor.

7.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei nicht Durchführung des Vorhabens würde das Kleinsiedlungsgebiete unverändert erhalten bleiben und eine unkontrollierte städtebauliche Entwicklung fortgesetzt werden.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die bloße Änderung der Art der Nutzung von einem Kleinsiedlungsgebiet in eine Wohnbaufläche ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 a Abs. 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.

Eine detaillierte Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher im Bebauungsplan.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der FNP-Änderung ist es, eine dem vorhandenen Gebietscharakter von Dickelsmoor entsprechende Art der Nutzung darzustellen und dadurch eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung zu erwirken. Dadurch 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.

7.5 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.

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

7.6 Monitoring

Grundsätzlich ist die Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen. Aufgrund der Unschärfe der Darstellung auf der Ebenen der Flächennutzungsplanung werden die Monitoringmaßnahmen jedoch erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

7.7 Umweltrelevante Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung der Bauleitplanung herangezogen:

„Schalltechnische Untersuchung für eine mögliche städtebauliche Entwicklung von Dickelsmoor in der Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg“ durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 6096.2 / 2020 – FB, vom 13.02.2020

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In Dickelsmoor hat sich über Jahre eine Splittersiedlung entwickelt. Sie soll nun einer städtebaulich maßvollen und geordneten Entwicklung zugeführt werden, um der stetigen baulichen Entwicklung im Gebiet gerecht zu werden. Dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Bedeutung dieser Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung und der Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche als gering eingestuft

Durch die bloße Änderung der Art der Nutzung von einem Kleinsiedlungsgebiet in eine Wohnbaufläche ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 a Abs. 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.

9. 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> (November 2019)
- BayBO (Bayerische Bauordnung) (2007):** Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO> (November 2019)
- 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> (November 2019)
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007):** Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Aichach-Friedberg.
- Bayerische Staatsregierung (2020):** Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand 01.01.2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020):** GeoFachdatenAtlas (BayernAtlas).
- LfU, Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):** Artenschutzkartierung Bayern (ASK) (Ortsbezogene Nachweise). Kurzliste. Stand:01.01.2021.