

**STADT FRIEDBERG**



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
zur**

**56. Änderung des Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanes**

**zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße,  
westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil  
Rederzhausen**

Fassung des Feststellungsbeschlusses  
vom 17.10.2024

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziel der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Räumliche Lage</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Naturraum</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Potentiell natürliche Vegetation</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Geologie, Boden, Wasser</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Arten und Biotope</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>13</b>
<b>4.5</b>	<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN .....</b>	<b>20</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel der Änderung

Die Veranlassung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, am westlichen Ortsrand des Stadtteils Rederzhausen Flächen für Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauplätzen teilweise nachzukommen. Hierfür wird das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Bereich der Fl.-Nrn. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst etwa 1,6 ha und ist bisher Fläche für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Friedberg den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen auf.

Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Urteilsbegründung ist zu entnehmen, dass Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht europarechtskonform sind und daher dieses Verfahren nicht angewendet werden darf. Im Regelverfahren entfallen sämtliche Erleichterungen des § 13 b BauGB. Insbesondere ist im Regelverfahren die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan notwendig. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Friedberg neben der Umstellung auf das Regelverfahren die 56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen beschlossen.

Mit der jetzigen FNP-Änderung werden im Hinblick auf die Entscheidung des BVerG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen geschaffen.

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023**

Die Stadt Friedberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2, Strukturkarte ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Aichach-Friedberg innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole Augsburg.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

#### 1.2.1 Demographischer Wandel – Räumlichen Auswirkungen begegnen

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

*(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

*- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*

*- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

*- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

*(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die Erweiterungsfläche schließt an bestehende Bebauung an, eine Zersiedelung findet nicht statt.
- Landwirtschaftliche Fläche wird nicht mehr als notwendig beansprucht.
- Grünflächen ermöglichen ein attraktives Wohnumfeld.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

### **Regionalplan der Region Augsburg**

Der Regionalplan stellt die Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum dar. Friedberg liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) – Gesamtfortschreibung (2007) trifft folgende allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

#### **B V 1 Siedlungsstruktur**

1.1 (G) *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*

1.2 (Z) *Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:*

- *der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,*
- *die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, (...)*

1.3 (Z) *Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.*

#### **Berücksichtigung im Flächennutzungsplan**

- Der Regionalplan stellt die Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum dar. Friedberg liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Das Planungsgebiet ist damit für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet.
- Die geplante Wohnbaufläche befindet sich auf landwirtschaftlicher Fläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.
- Es werden keine Landschaftsbild bestimmende Freiflächen verwendet.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP 2007)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern für den Landkreis Aichach-Friedberg trifft im Planungsgebiet bzw. in dessen Umfeld folgende Aussagen:

#### **Schutzgebietsbestand**

Keine Schutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

#### **Schwerpunkt des Naturschutzes**

Keine Schwerpunkte des Naturschutzes im Planungsgebiet vorhanden.

#### **Feuchtgebiete/ Gewässer:**

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

Keine Feuchtgebiete oder Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Im südlichen Planungsgebiet *Wassersensibler Bereich* als *Gebiet für die Wiederherstellung eines feuchtgebiets-/ gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums*:

- *Beachtung einer an die (Grund-)Wasserverhältnisse angepassten Nutzung, um das Schadensrisiko durch mögliche Überschwemmungen und/oder zeitweilig hohe Grundwasserstände zu verringern.*

#### Trockenstandorte:

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, das als Bereich zur „*Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums*“ gekennzeichnet ist:

- *Erhalt und Wiederherstellung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland; Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen*

#### Wälder und Gehölze:

Das Planungsgebiet befindet sich hinsichtlich „*Optimierung und Neuschaffung des Biotopsverbunds*“ in einem Gebiet für:

- *Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland:*
  - *Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur*
  - *Vorsehen von ca. 2 m breiten Säumen/ Pufferzonen an Hecken und Feldgehölzen*
  - *Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen*
  - *Zielarten (Beispiele): Neuntöter, Dorngrasmücke*

#### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Im ABSP als hochwertiger / bedeutender Bestand gekennzeichnete Lebensräume / Artenvorkommen werden von der Planung nicht berührt.
- Die Zielsetzungen des ABSP bleiben unberührt bzw. die Potenziale bleiben weitgehend erhalten.

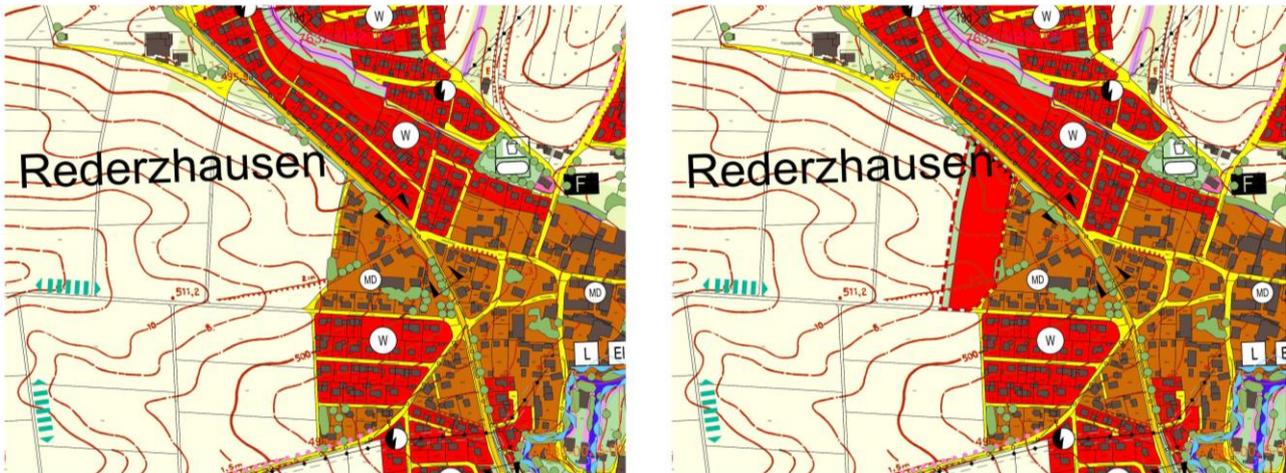
#### Landschaftsplan Stadt Friedberg

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg stellt derzeit für das Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die 56. Änderung sieht eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung vor.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an ein Dorfgebiet. Im Norden und im Südosten sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Landschaftsplanerische Zielaussagen sind auf der landwirtschaftlichen Fläche nicht vorhanden.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links: rechtsgültig, rechts: vorgesehene Änderung)

### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Von der Erweiterung sind keine im FNP als bedeutende Bestandsstrukturen gekennzeichnete Landschaftsbestandteile betroffen.

## 2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Friedberg, das ABSP des Landkreises Aichach-Friedberg, die thematisch relevanten Karten des BayernAtlas und des UmweltAtlas sowie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

### **3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **3.1 Räumliche Lage**

Das Gebiet der FNP-Änderung liegt am westlichen Ortsrand von Rederzhausen. Es erstreckt sich über die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Fl.-Nr. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen.

Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2379 (Paartalstraße) an. Östlich befindet sich die Straße „Am Lindenkreuz“ und südlich der Mitterweg. Nördlich der Paartalstraße, östlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und südöstlich des Mitterweges bestehen Bauflächen. Im Westen setzt sich die bisher auch im Geltungsbereich vorliegende Ackernutzung fort.

#### **3.2 Naturraum**

Das Plangebiet liegt im Donau-Isar-Hügelland (Naturraum 062).

Gekennzeichnet ist der Naturraum durch das abwechslungsreiche Relief und die kleinräumige Verzahnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (ABSP, 2007).

#### **3.3 Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Plangebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6b) (LfU, 2009).

## **4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**

#### **4.1 Geologie, Boden, Wasser**

Im Änderungsbereich liegen gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 im südlichen Teil Braunerden aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lößlehm, 8a) sowie im nördlichen Teil Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium, 12a) vor:

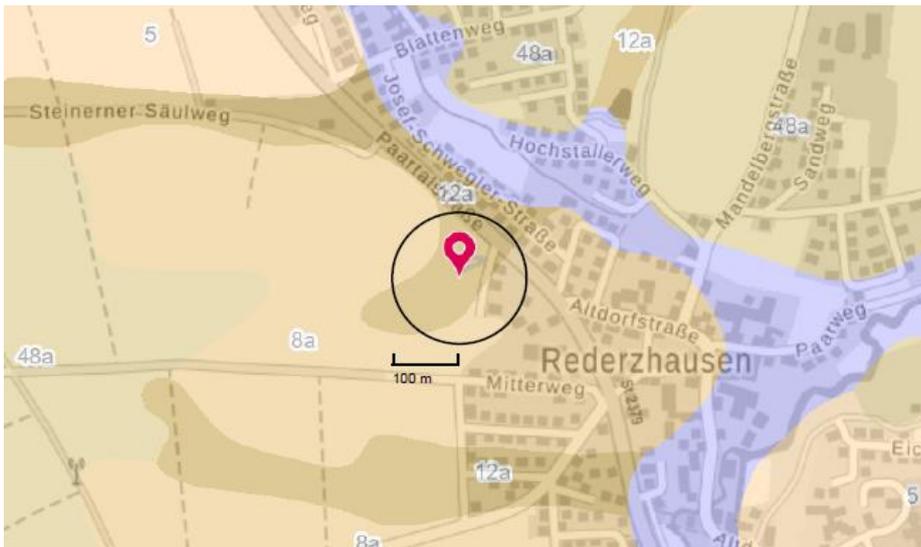
Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial

- meist tiefgründiger, sandiger Lehmboden
- Durchlässigkeit: mittel
- Filtervermögen: mittel
- ökologischer Feuchtegrad: frisch bis sehr frisch, in ausgesetzten Lagen mäßig frisch

Kolluvium, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemm Massen, vorwiegend aus Lößlehm

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

- tief- bis sehr tiefgründiger, mehr oder weniger humoser, schluffiger Lehmboden
- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden auch gering
- Filtervermögen: mittel
- ökologischer Feuchtegrad: sehr frisch (Vf), bei stärkerem Wasserzuschuss oder bei gehemmtem Wasserablauf mäßig feucht, bedingt ackerfähig (IVf)
- wassersensibler Bereich gem. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (LfU)



Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

Oberflächengewässer bestehen im Planungsbereich nicht. Aufgrund der topografischen Lage ist nicht von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen.

Das Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit und des Filtervermögens der vorherrschenden Böden mittel.

Gemäß der im Rahmen der Versickerungsbeurteilung für das Neubaugebiet durchgeführten Feld- und Laborversuche haben sich im geplanten Baugebiet „Am Lindenkreuz“ zusammenfassend keine günstigen Versickerungsverhältnisse ergeben: In den festgestellten Schluffen und stark schluffigen Sanden im tiefliegenden Teil des Neubaugebiets, sowie auch im etwa oberen Drittel des Neubaugebiets dürfte eine nennenswerte Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich sein. (vgl. 5.6.1 Begründung zum B-Plan Nr. 11 und Anlage 3 zur Begründung B-Plan: Versickerungsbeurteilung, Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH, Mai 2019)

### **Bewertung der Bodenteilfunktionen aus den Karten im UmweltAtlas:**

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

- **Standortpotential für natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion):**

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

- im Norden:

- Boden: Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmassen
- Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen

- im Süden:

- Boden: Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem Molassematerial
- Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Bewertung gem. Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ II.1.1.b – Tabelle II/3 –  
Einstufung des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume:

**Wertklasse: 2** (bayernweit potentiell häufig)

- **Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen**

Mittleres Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen: **Wertklasse 5** (= sehr hohes Retentionsvermögen) gem. UmweltAtlas

*Die Auswertungskarte „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen. Die Ableitung und Klassen sind angelehnt an „Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Luft, Boden, Abfall“, Heft 31, S. 25, Methode 5.2.4 „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“.*

**Gem. der Versickerungsbeurteilung (Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH, Mai 2019 vgl. 5.6.1 Begründung zum B-Plan Nr. 11 und Anlage 3 zur Begründung B-Plan) liegen jedoch keine günstigen Versickerungsverhältnisse im Planungsgebiet vor.**

- **Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)**

- im Norden: **Wertklasse 4** (hoch) gem. UmweltAtlas
- im Süden: **Wertklasse 3** (mittel) gem. UmweltAtlas

*Die Auswertungskarte „Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe, z.B. von Nitrat, in der effektiven Wurzelzone. Aus durchschnittlicher langjähriger Sickerwasserrate und der Feldkapazität des effektiven Wurzelraums wird die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers abgeleitet und bewertet. Die Ableitung und Klassen entsprechen der Verknüpfungsregel 7.8 aus der „Methodendokumentation Bodenkunde (2000)“.*

- **Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle**

Das Schwermetallrückhaltevermögen für Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink wird gem. UmweltAtlas im Planungsgebiet mit der **Wertklasse 4 bis 5** eingestuft.

- **Rückhaltevermögen des Bodens für organische Schadstoffe**

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhäuser  
 Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
 in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

Das Rückhaltevermögen für Benzo(a)pyren, Glyphosat, Heizöl, PFOS, TCDD wird gem. UmweltAtlas im Planungsgebiet mit der **Wertklasse 2 bis 3** eingestuft.

- **Natürliche Ertragsfähigkeit**

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird gem. Bodenfunktionskarte von Bayern (1:25.000) mit **Wertklasse 3** (mittel) angegeben. (Spanne Bodenschätzung 41 – 60)

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ - Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden:

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

Gemäß Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden aus dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ wäre die Schutzwürdigkeit des Bodens im Planungsgebiet aufgrund der hohen Einstufung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen (5) sowie des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe (3 – 4) und Schwermetalle (4 – 5) insgesamt als sehr hoch zu bewerten:

Bodenteilfunktion	Wertklasse gem. Karten im UmweltAtlas
Standortpotential für natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	2
Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	5
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	3 - 4
Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	4 - 5
Rückhaltevermögen des Bodens für organische Schadstoffe	2 - 3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3

**Allerdings liegt momentan eine Ackernutzung vor, wodurch der Boden stark anthropogen überprägt ist (geringer Humusgehalt, Verdichtungen, geringe Artendiversität). Die natürliche Ertragsfähigkeit wird lediglich mit mittel angegeben. Entgegen der Einstufung aus dem UmweltAtlas als Standort mit sehr hohem Retentionsvermögen kommt die Versickerungsbeurteilung (Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH, Mai 2019 vgl. 5.6.1 Begründung zum B-Plan Nr. 11 und Anlage 3 zur Begründung B-Plan) zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet keine günstigen Versickerungsverhältnisse vorliegen.**

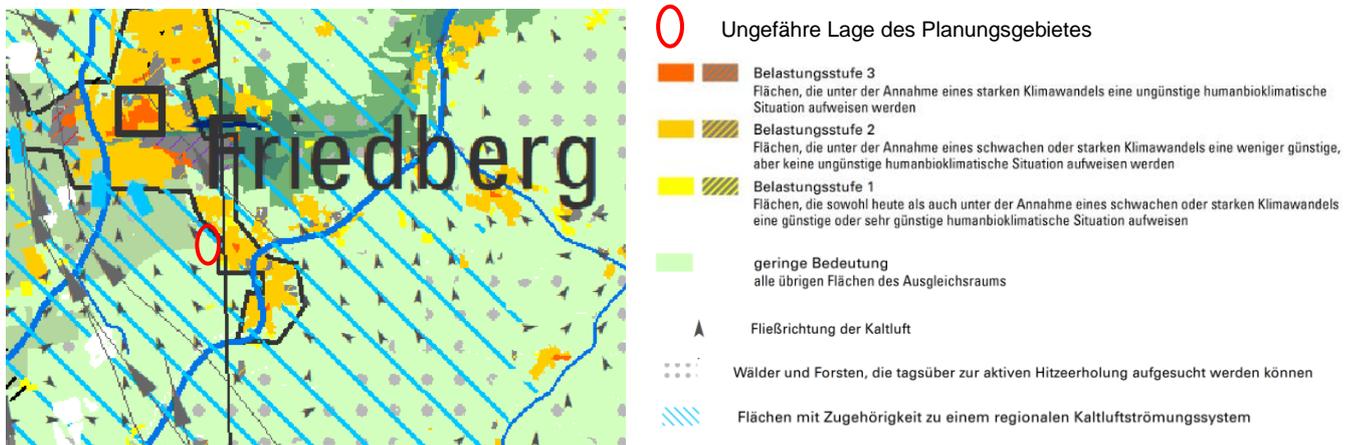
56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

## 4.2 Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich am bisherigen Siedlungsrand und ist durch die landwirtschaftlichen Flächen gut durchlüftet. Es handelt sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet im siedlungsnahen Bereich. Durch die ländliche Umgebung ist das Schutzgut allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Die Luftqualität im Planungsgebiet ist gem. Schutzgutkarte Klima/Luft Planungshinweiskarte des LfU nicht negativ beeinflusst und weist eine geringe Bedeutung als Ausgleichsraum (Nachtsituation) auf. Es handelt sich um eine Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem.

Unmaßstäblicher Ausschnitt der Schutzkarte Klima/Luft Planungshinweiskarte im Bereich Friedberg/Rederzhausen (LfU, 2022).



Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsgebiets und der ländlich geprägten Umgebung ergeben sich keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen.

## 4.3 Arten und Biotope

Im Planungsgebiet sind keine Biotope der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden. Es sind auch keine schutzwürdigen Arten bekannt. Die landwirtschaftliche Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt und weist keine bedeutende Funktion für den Arten- und Biotopschutz auf. Nagern und Vögeln dient der Acker zu bestimmten Zeiten im Jahr ggf. als Nahrungshabitat.

Es bestehen keine wertvollen Vegetationsstrukturen. Die Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Paartalstraße und auf dem Nachbargrundstück im Südosten können voraussichtlich erhalten werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind im vorliegenden Geltungsbereich durch die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung und den direkten Siedlungsanschluss nicht betroffen. Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansitzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Weder liegen besondere Lebensstätten für die Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng oder besonders geschützter Arten. Von der beabsichtigten

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

Nutzungsänderung ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

Ein Artnachweis aus den ASK-Daten des LFUs (ASK – Fundpunkt ID-76311477 – insb. Feldlerche) befindet sich mehr als 400 m westlich des Planungsgebietes.

Bei Fluchtdistanzen von 60 bis 120 m, die Feldlerchen als Abstände zu Siedlungsflächen einhalten, ist nicht davon auszugehen, dass im Bereich des direkt an die bestehende Siedlung anschließenden Planungsgebietes (Breite ca. 72 m inkl. 10 m breiter Grünstreifen) Lebensräume der Feldlerche betroffen sind. Der ASK-Fundpunkt befindet sich zudem in mehr als 400 m Entfernung.

Selbst wenn es durch die geplante Eingrünung zu Scheuchwirkungen kommt, ist ausreichend Raum zum Verschieben der Reviere vorhanden, so dass sich dieser Einfluss nicht signifikant negativ auf die Brutmöglichkeiten der Feldlerche auswirkt.

#### **4.4 Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Rederzhausen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt und fällt von ca. 507 m ü. NN im Südosten mit etwa 3 - 4 % zur Paartalstraße auf ca. 498 m ü. NN ab.

Eine Ortsrandeingrünung ist derzeit nicht vorhanden.

Insgesamt liegt eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild vor.

#### **4.5 Schutzgut Mensch**

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut auf.

Die für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen weisen keine naturnahen, für die Naherholung relevanten Strukturen auf. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben unbeeinträchtigt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (noise.business, Ulrike Schuß, 18.01.2024; Anlage 5 zur Begründung des B-Plans). Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen durch die Staatsstraße St 2379 nördlich des Plangebietes erfolgen im Bebauungsplan Nr. 11 Festsetzungen bzgl. baulichem Schallschutz. Für weitere Details ist auf den Bebauungsplan zu verweisen.

#### **4.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Ca. 95 m östlich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7632-0067 (Frühmittelalterliches Reihengräberfeld).

## **5 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im Westen von Rederzhausen weiterhin Bestand hat.

Mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche gehen hinsichtlich der Schutzgüter verschiedene Auswirkungen insbesondere Stoffverlagerung ins Grundwasser, Bodenverdichtung und geringe Lebensraumfunktion des Bereiches einher.

### **5.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Änderung des FNP erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Damit wird auf der jetzigen Ackerfläche Wohnbebauung mit Erschließung und Nebenanlagen sowie eine Ortsrandeingrünung entstehen.

#### **Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser**

Die Nutzungsänderung betrifft insgesamt ca. 1,6 ha landwirtschaftliche Flächen.

Mit der Errichtung der Gebäude und deren Erschließung wird der anstehende Boden in Teilen überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf den betroffenen Flächen verloren. Anfallender Niederschlag kann nicht mehr gänzlich versickern und in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nur untergeordnet dezentral versickert werden. Stattdessen erfolgt die Ableitung in Korrespondenz mit den Maßnahmen zur Sicherung vor Überflutung bei Starkregenereignissen für das gesamte Gebiet östlich der Paartalstraße in das entsprechend vergrößerte Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg.

#### **Schutzgüter Klima und Luft**

Klimatische Auswirkungen sind durch die Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Die künftigen Freiflächen und Gehölzpflanzungen wirken den nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung und Versiegelung entgegen.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Für das geplante Vorhaben finden siedlungsnaher, intensiv genutzte Ackerflächen Verwendung. Auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen werden in Teilbereichen Zier- und Nutzgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung und Qualität, aber auch naturnahe Gehölzstrukturen insbesondere im westlichen Randbereich entstehen. Hier sind vor allem für wenig störungsanfällige Vogel- und Insektenarten aber auch Kleinsäuger und Fledermäuse (v.a. als Jagdhabitat) die Lebensraumbedingungen i.d.R. besser als auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Auf der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung der neuen Wohnbaufläche können für das Orts- und Landschaftsbild wirksame Grünstrukturen entstehen.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

### **Schutzgut Mensch**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (noise.business, Ulrike Schuß, 18.01.2024; Anlage 5 zur Begründung des B-Plans). Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen durch die Staatsstraße St 2379 nördlich des Plangebietes erfolgen im Bebauungsplan Nr. 11 Festsetzungen bzgl. baulichem Schallschutz. Für weitere Details ist auf den Bebauungsplan zu verweisen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

## **5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltauswirkungen:

- Inanspruchnahme von ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen
- Hochwertige Standorte in Sinne des Naturschutzes sind nicht betroffen
- Einbindung der Wohnbaufläche in die Landschaft und Schaffung neuer Lebensraumstrukturen durch Ortsrandeingrünung
- Beachtung der Versickerungsverhältnisse bei der Erschließungsplanung auf Ebene des Bebauungsplanes
- Mögliche Lärmimmissionen werden in einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft und entsprechende Maßnahmen festgesetzt
- Weitere Konkretisierungen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Bei einer Bebauung der Flächen infolge des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese und die erforderlichen Flächen sind auf der Ebene des Bebauungsplans detailliert geregelt.

Für die Eingriffe setzt der Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche (ca. 0,18 ha) auf Fl.-Nr. 1122, Gmkg. Wulfertshausen fest.

## **6 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind noch unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Diese **Reserveflächen** befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Friedberg und sind derzeit nicht verfügbar.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Stand 12.03.2024 ist dazu folgendes aufgeführt:

*Große Reserveflächen, auf denen eine hohe Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht werden können, gibt es speziell im Bereich der Kernstadt. Im nördlichen Bereich sind hier zwei Flächen (zusammen ca. 2,2 ha) dargestellt, von denen eine mit einer Fläche von ca. 1 ha derzeit*

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

*aufgeplant wird. Weiterhin ist neben der Fläche am Wasserturm (ca. 4,4 ha) das Gebiet Friedberg-Süd (ca. 11,4 ha) zu betrachten. Eine kurz- bis mittelfristige Planung dieses Bereichs ist jedoch unrealistisch. Die Planung einer solch großen Fläche ist in der Regel mit vielen Konflikten behaftet und benötigt deshalb umfangreiche Vorarbeiten. Nur ein geringer Anteil der genannten Flächen ist im Eigentum der Stadt. Speziell in Friedberg-Süd sind die im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Wohnbauflächen in der Hand mehrerer unterschiedlicher Privatpersonen.*

*Auch in den unterschiedlichen Orts Stadtteilen sind Reserveflächen zu erkennen.*

*In Derching sind dargestellte Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Altortes (ca. 0,7 ha) und südlich des Altortes, östlich der Neuen Bergstraße (ca. 0,8 ha) zu erkennen.*

*Die Reserveflächen in Stätzling (ca. 0,9 ha) und in Wulfertshausen (ca. 2 ha) werden derzeit aufgeplant bzw. wurde hierfür Anfang des Jahres 2023 der Satzungsbeschluss gefasst. Im Südosten von Wulfertshausen existiert noch eine Reservefläche von ca. 0,4 ha.*

*In Friedberg-West sind zwischen der B 300 im Norden und der Bahnlinie im Süden Reserveflächen von insgesamt etwa 2,3 ha dargestellt.*

*Große Wohnbaureserveflächen sind in den Stadtteilen Rederzhausen, Ottmaring und Hügelschart nicht dargestellt. Die fünf kleineren Reserveflächen ergeben zusammen eine Fläche von ca. 1,7 ha. Eine dieser Flächen wird derzeit aufgeplant.*

*In den Stadtteilen Haberskirch, Rinnenthal, Rohrbach und Bachern sind keine nennenswerten Wohnbaureserveflächen dargestellt.*

*Insgesamt werden im Stadtgebiet etwa 26,8 ha an Reserveflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit werden hiervon bereits 4,1 ha aufgeplant. Bei der Überplanung solcher Reserveflächen ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen (ca. 5-10 %) oder Verkehrsflächen (ca. 15-20 %) benötigt wird. Dieser Anteil steht nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Überplanung von Reserveflächen ist stark abhängig von deren Verfügbarkeit sowie möglicher Konflikte, welche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehbar sind. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz. Als Voraussetzung zur Aufplanung privater Reserveflächen ist die Zustimmung zu dem Baulandmodell der Stadt Friedberg notwendig.*

Die Nutzung von **Innenentwicklungspotenzialen** ist ein Ziel der Stadt Friedberg:

*Baulücken, Brachen und Konversionsflächen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und Leerstände sind in vielen Stadtteil anzutreffen. Diese sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Stadt hat darauf keinen direkten Zugriff. Trotzdem sind vermehrt die Auswirkungen des Wohnraumbedarfs zu merken. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.*

*Neben der moderaten Ausweisung von Wohnflächen muss es ein Ziel der Stadt sein, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen und nutzbar zu machen. Hierzu bedarf es den gezielten Wiederaufbau eines kommunalen Flächenmanagements durch eine flächendeckende Bestandsaufnahme aller Potenziale und Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet. Hierzu hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2022 einen Empfehlungsbeschluss zur Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklung gefasst. Demnach soll für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Einbeziehung von Klimaschutzgesichtspunkten die notwendigen Schritte eingeleitet werden. Als erster Schritt soll eine detaillierte Bestands- und Bedarfsanalyse der Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet erstellt werden. Dieser Grundsatzbeschluss zur Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklungsplanung zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am 02.03.2023 beschlossen. Bei der detaillierten*

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

*Ermittlung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen ist jedoch darauf zu achten, dass wertvolle innerörtliche Grünflächen oder identitätsstiftende Plätze erhalten und die weiteren gebietsspezifischen Belange beachtet werden.*

*Die Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen ist dabei stark abhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke und dem Willen der Grundstückseigentümer. Als ein Schritt zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, Nachverdichtung und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt Friedberg im Jahr 2021 ein Förderprogramm für Grundstückseigentümer beschlossen. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützte die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung waren dabei u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück musste außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Die Förderaktion hat im Jahr 2022 begonnen und ist im Jahr 2023 ausgelaufen.*

*Die Nachfrage nach Nachverdichtung hat in den letzten Jahren gezeigt, dass auch im Bestand oftmals zur Ordnung und Steuerung eine Bauleitplanung nötig ist. Neben dem Ziel der Nachverdichtung dürfen weitere Belange wie Klimaschutz und Klimaanpassung oder die bestehende Verkehrsinfrastruktur, welche besonders bereits bebaute Bereiche betreffen, nicht außer Acht gelassen werden. So werden beispielsweise mit den im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen Nr. 51/VI und Nr. 80 in Friedberg, den Bebauungsplänen Nr. 1neu und Nr. 13 in Derching oder mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 100 (Nachverdichtung) und Nr. 101 (Nachnutzung ehemaliges Schulgelände) in Friedberg eine unter Beachtung weiterer gebietsspezifischer Belange gesteuert. Gleichzeitig ist die Verwaltung in mehreren Fällen mit Grundstückseigentümern und Planern im Austausch, um Innenentwicklungspotenziale auch im unbeplanten Innenbereich städtebaulich sinnvoll zu entwickeln. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie die detaillierte Aufnahme und regelmäßige Prüfung von Reserveflächen muss weiterverfolgt werden.*

Um das starke Defizit an Wohnraumbedarf zu reduzieren, ist neben der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und regelmäßigen Prüfung von Reserveflächen die Aufnahme zusätzlicher Flächen erforderlich. Deshalb greift die Stadt auf die landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand von Rederzhausen zurück.

Das Planungsgebiet auf Fl.-Nr. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen befindet sich nur in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum Friedberg und kann im Gegensatz zu den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen tatsächlich kurzfristig als Wohnbaufläche verwendet werden und damit neben weiteren derzeit geplanten Baugebieten (z. B. Bebauungspläne in Stätzling, Wulfertshausen, Friedberg-Nord) und den vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen einen Beitrag leisten, den Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet Friedberg zu decken.

Der Änderungsbereich grenzt direkt an bestehende Bauflächen an. Durch Aufnahme einer Wohnbaufläche mit Eingrünung auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird der Ortsrand im Westen von Rederzhausen abgerundet.

Aus Sicht der Stadt Friedberg ist der Standort für eine Wohnbebauung geeignet.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

## **7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Augsburg (9) – Gesamtfortschreibung
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP)
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Stadt Friedberg
- Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen (Planzeichnung, Satzung und Begründung, Architekturbüro Rockelmann und Kollegen)
- Entwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
- Fachthemen des Bayernatlas
- Fachthemen des Umweltatlas Bayern
- Schutzgutkarte Klima/Luft vom Bayerischen Landesamt für Umwelt

Aus den o. g. Unterlagen konnten die Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten – entnommen werden. Hinsichtlich der Prognose der künftigen Entwicklung ohne das Vorhaben besteht Unsicherheit, da die Nutzungsart und -intensität landwirtschaftlicher Flächen auch von nicht vorhersehbaren betriebswirtschaftlichen Entscheidungen, der Marktentwicklung und den agrarpolitischen Rahmenbedingungen abhängt.

## **8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes treten keine unmittelbaren Umweltwirkungen auf die Schutzgüter auf.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

## 9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung schafft die Stadt Friedberg die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen. Damit sollen am westlichen Ortsrand von Rederzhausen Flächen für eine Wohnnutzung entstehen, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauplätzen nachzukommen.

Der Änderungsbereich auf den Fl.-Nrn. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen umfasst ca. 1,6 ha und ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ca. 1,35 ha werden als Wohnbauflächen und ca. 0,25 ha als Grünflächen (Ortsrandeingrünung) umgewidmet.

Betroffen von der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten. Die zusätzliche Wohnbaufläche ergänzt den Siedlungskörper von Rederzhausen, ist vom Flächenumfang begrenzt und lässt sich durch umfangreiche Grünflächen im Westen in die Umgebung integrieren. Im Gegensatz zu den bisher fehlenden Grünstrukturen am Ortsrand ergeben sich somit auch positive Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bei der Umsetzung der Bauflächen kommt es letztlich in Teilen zur Versiegelung von Boden und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Mögliche Lärmimmissionen werden in einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft und entsprechende Maßnahmen festgesetzt

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild sind mit der. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen als Folge der Bauleitplanung bleibt deutlich begrenzt.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

## 10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

ARCHITEKTURBÜRO ROCKELMANN UND KOLLEGEN (2024): Bebauungsvorschlag - Ansichten und Schnitte – Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT UND BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003 – 2018): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2024): UmweltAtlas via <https://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2024): BayernAtlas via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2022): Schutzgutkarte Klima/Luft. Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt. <https://www.lfu.bayern.de>

BAYSTMUGV (2007): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, Augsburg.

BAYSTMWBV (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. (Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003)

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

BAYNATSCHG 2024: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BAUGB 2023: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BNATSCHG 2024: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2024): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV500), Bonn.

GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH (2019): Versickerungsbeurteilung vom Mai 2019 – Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11

Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH (2022): Hydrogeologische Stellungnahme vom 01.12.2022 – Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11

INGENIEURBÜRO DEFFNER (2019): Vermessungsplan vom Juni 2019 – Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11



56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB  
in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 17.10.2024

---

noise.business Ulrike Schuß (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 –  
Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 vom 18.01.2024

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (RPV) AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region  
Augsburg (9)

STADT FRIEDBERG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Dezember 2017

STADT FRIEDBERG (Auftraggeber) (2024): Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11  
für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des  
Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen (Planzeichnung, Satzung und Begründung, Architekturbüro  
Rockelmann und Kollegen / Grünordnungsplan Brugger Landschaftsarchitekten)