



Projekt-Nr. 6209-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet des Bebauungsplanes  
Nr. 95 „östlich und westlich der Fried-  
berger Ach in Friedberg“



Stadt Friedberg

### Teil B: Begründung mit Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“)

Vorentwurf i. d. F. vom 16. Mai 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	6
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	6
3.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	7
<b>4</b>	<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Flächeninanspruchnahme</b>	<b>10</b>
8.1	Raumordnerische Grundlagen	10
8.2	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	11
<b>9</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
10.1	Rechtliche Grundlagen	12
10.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	12
10.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	13
10.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	14
10.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	14
10.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	14
10.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	14
10.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz	15
10.7.2	Schutzgut Boden / Fläche	16
10.7.3	Schutzgut Wasser	17
10.7.4	Schutzgut Klima und Luft	18
10.7.5	Schutzgut Mensch	19
10.7.6	Schutzgut Landschaft	19
10.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
10.7.8	Kumulative Auswirkungen	20
10.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	21
10.8.1	Eingriff und Ausgleich	21
10.8.2	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	22
10.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	22
10.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
10.11	Monitoring und Überwachung	23
10.12	Zusammenfassung	24
<b>11</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>25</b>

<b>13</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Verfasser</b>	<b>26</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Friedberger Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war einerseits die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg.

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und dem Verkauf einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Friedberger Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Baukonzept erarbeitet, das der Lage am Fuße der Altstadt Rechnung trägt.

Dieses sieht vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Teilbereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und zwei gemeinsam genutzten Tiefgaragen entstehen. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

## 2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Friedberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Augsburg.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 22. August 2013, zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 geändert, sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1.1 (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.
- LEP 3.1.1 (G): Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (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
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg

Die Stadt Friedberg befindet sich innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Augsburg an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Augsburg sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

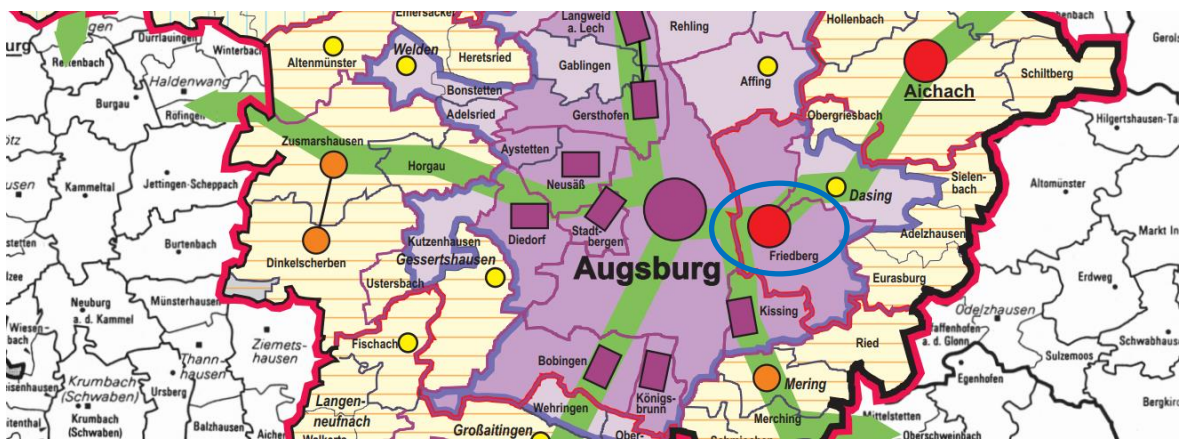


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (blauer Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- B V 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 weiterzuentwickeln. 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.
- B V 1.5 (Z): Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.
- B V 1.5 (Z): Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

## 2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Bei der Wohngebietsentwicklung handelt es sich großteils um eine gewerbliche Brache, da die Schreinerei betriebsbedingt aufgegeben wurde. Durch die sensible Lage am Fuße der Altstadt galt es hier entsprechend eine Nachnutzung zu definieren. Die Stadt strebt hier eine Wohnnutzung an. Diese gegenüber dem Bestand verdichtete Bauweise entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### 3 Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen von Friedberg am Fuße der Altstadt. Das Plangebiet wird durch die Friedberger Ach geteilt, die den Geltungsbereich in einen östlichen und einen westlichen Bereich untergliedert. Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden. Der östliche Teilbereich ist stellenweise versiegelt oder wird als Grünfläche genutzt. Hier stehen südlich große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei. Der westliche Teilbereich ist dagegen lockerer bebaut. Hier standen mehrere kleinere Lagerhallen der Schreinerei und ein Wohnhaus samt Garage. Ansonsten befinden sich auf den Fl.-Nr. 506 und 507/2 überwiegend Wiesenflächen mit Sträuchern und mehreren mittelalten Gehölzen.

Der westliche Bereich ist über die Gerberstraße erschlossen und der östliche Bereich über die Achstraße. Im Norden des Plangebietes besteht eine Fußwegeverbindung zwischen der Gerberstraße und der Achstraße, die hinauf zur Altstadt führt. Entlang der Friedberger Ach soll eine Wegeverbindung von Süden kommend verlängert und an diese Fußwegeverbindung angeschlossen werden.

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die zwei Teilbereichsgeltungsbereiche erstrecken sich über die Fl.-Nrn. 500/2, 505, TF 505/1, 506, 506/4, TF 507, 507/2, 509/2, Gemarkung Friedberg und haben eine Größe von ca. 4.576 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Geländesituation und bestehende Strukturen



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans (rot markiert), o. M.

Das Plangebiet liegt im Westen von Friedberg am Rande der Altstadt. Diese liegt deutlich höher als das Plangebiet selbst. Der westliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich

auf ca. 483 m ü. NHN, der östliche Teilbereich befindet sich dabei bereits in Hanglage und steigt um ca. 6 m von ca. 484 m auf 490 m ü. NHN an. Die Stadtmauer befindet sich im Vergleich dazu auf einer Höhe von 508 m ü. NHN.

Östlich der Friedberger Ach ist das Gelände teils versiegelt und teilweise als Böschung mit Strauchpflanzungen bzw. als Hausgarten gestaltet. Westlich der Friedberger Ach besteht das Gelände aus größeren Grünstrukturen mit mehreren Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen bzw. ebenfalls einer Hausgartennutzung samt Gebäudebestand.

### 3.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Da es sich überwiegend um eine Gewerbebrache (ehemalige Schreinerei) handelt, die entsprechend einer Nachnutzung zugeführt werden soll, ist der Standort und die Lage des Plangebietes gegeben. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht. Alternative Planungen wurden durchgeführt. Auf Ziffer 26.9 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 95 wird verwiesen.

## 4 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

In rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist der Umgriff des Planungsbereiches unterschiedlich dargestellt. Der Bereich westlich der Friedberger Ach wird als Gemischte Baufläche, die teilweise mit Gehölzen überstellt ist, dargestellt. Der Bereich östlich der Friedberger Ach wird als Gemischte Baufläche im Norden und im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

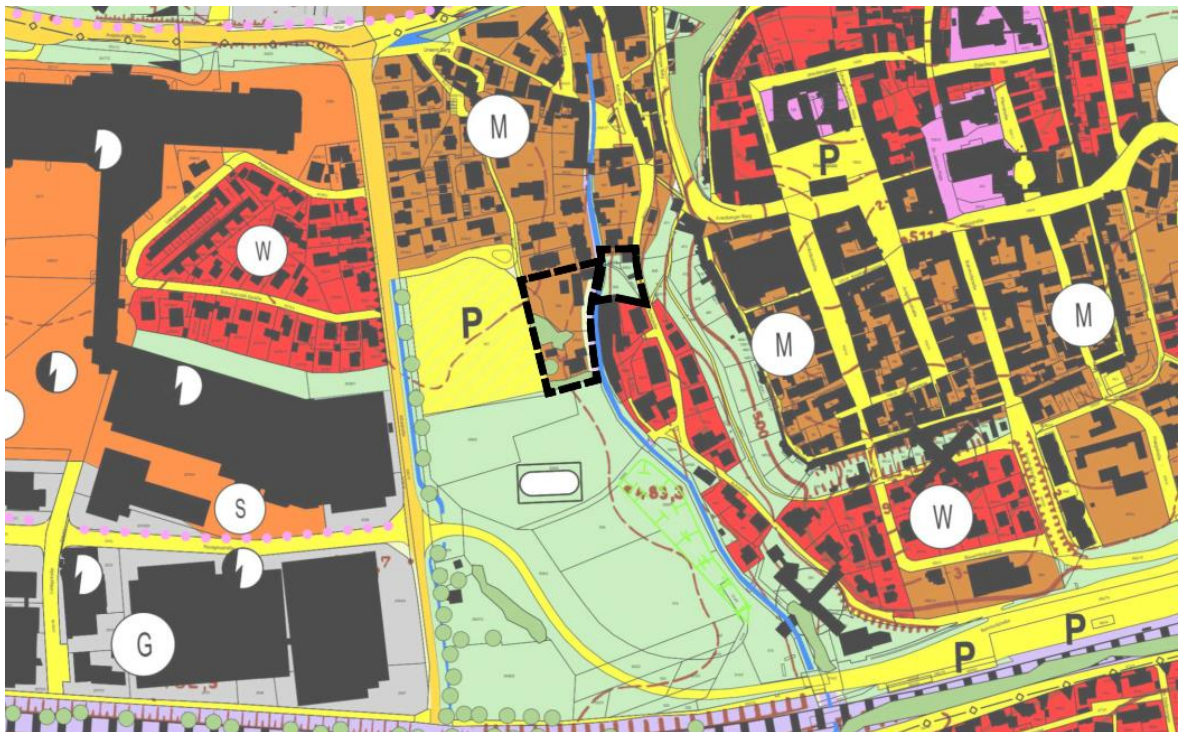


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan für den Bereich der 54. Änderung, o. M.

Die Flächen um das Plangebiet werden wie folgt dargestellt: Zwischen den Teilbereichen fließt die Friedberger Ach, daher ist in diesem Bereich eine Wasserfläche dargestellt. Am westlichen Rand der Friedberger Ach wird eine Erhaltung/ Entwicklung von Pufferflächen

entlang von Wasserflächen dargestellt. Im Norden schließen Gemischte Bauflächen an, im Osten werden die Hangflächen als Grünflächen dargestellt, westlich der Friedberger Ach im Süden werden die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt bzw. östlich der Friedberger Ach als Wohnbaufläche und westlich des Plangebietes befindet sich ein Nutzungsmix aus Parkplatzfläche und Grünfläche.

Die geplante künftige Nutzung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 5 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die zwei Teilbereiche des Plangebietes werden als Wohnbaufläche ausgewiesen und die Wegeverbindung von West nach Ost als öffentliche Verbindungsstraße gesichert.

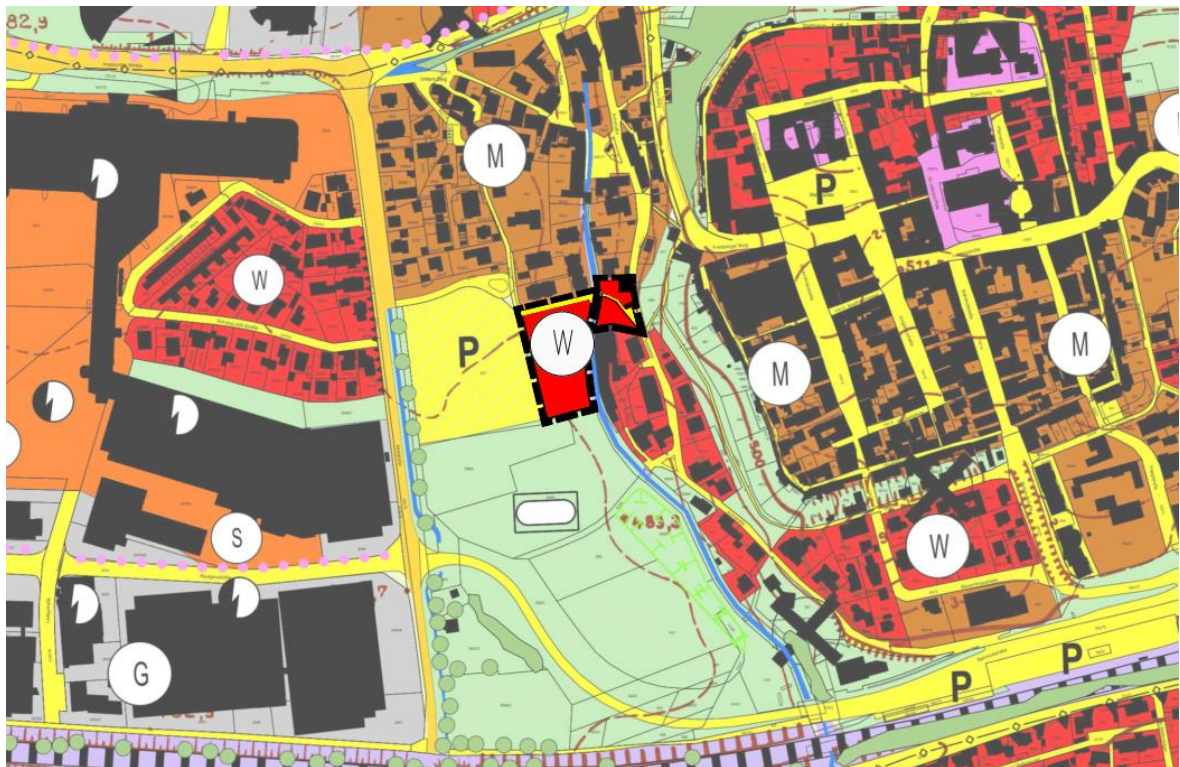


Abb. 4: Ausschnitt aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

## 6 Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sowie des Artenschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung (Umweltbericht) ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.



## 7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Östlich der Bebauung entlang der Achstraße befindet sich das Bodendenkmal D-7-7631-0559 Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg sowie das Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg.

Das Ensemble wird folgendermaßen beschrieben: *„Der historische Stadtraum der ehem. bayerischen Grenzfestung Friedberg, wie er sich innerhalb der Ausdehnung der spätmittelalterlichen Stadtmauer entwickelt hat, und das Schloss Friedberg mit Wall und Graben bilden zusammen ein Ensemble. Seine Umgrenzung ist im Westen durch den Zug der Stadtmauer gegeben, im Osten und Süden durch den Stadtgraben, im Norden durch die Schloßstraße und die Schlossanlage mit ehem. Wall- und Grabenzone. Die Stadt Friedberg ist bayerische Herzogsgründung als Vorposten gegen das grenznahe Augsburg. Gründungsgeschichtlich gehört es in die Reihe der vielen und schnell aufeinanderfolgenden Stadtgründungen des 13. Jh. in Bayern, typologisch, als einzige Stadt im westlichen Grenzstreifen von Altbayern, am Lechrain, zu den Planstädten mit annähernd quadratischem Grundriss, vergleichbar mit Neustadt a. d. Donau oder Kelheim. Seine strategische Funktion ergibt sich wesentlich aus der topographischen Situation: Die Stadt erhebt sich in beherrschender Lage etwa 40 bis 50 m hoch auf dem an dieser Stelle abrupt abfallenden Donau-Isar-Hügelland und bietet Einblick in das westlich sich anschließende Lechtal. Eigentlich Ausgangspunkt ihrer Gründung war die Festung am Nordrand der Siedlung, 1257 durch Herzog Ludwig II. von Bayern erbaut, vorgeschobenes bayerisches Bollwerk, gegen den Bischof und die Stadt Augsburg, zum Schutz der wichtigen hier vorbeiführenden Land- und Salzstraße nach Ingolstadt, der Post- und Weinstraße nach München und vor allem zur Überwachung der nahe bei der Lechbrücke errichteten herzoglich bayerischen Zollstätte "zum Hochzoll". Die Stadt wird 1264 für den letzten Staufer Konradin durch seinen Vormund Herzog Ludwig II. gegründet; die Gründungsurkunde enthält den Bauplan im heute noch erkennbaren Schachbrettsystem. Der Festungsbau erfolgt seit 1409 durch Herzog Ludwig den Gebarteten; Stadtmauer, Türme, Gräben erhöhen den Verteidigungswert der Stadt. Ihre wichtige Lage bringt ihr vielfache Verwüstung, vom Ende des 13. Jh. an bis nach 1800 sind Stadt und Burg durch kriegerische Auseinandersetzungen stark in Mitleidenschaft gezogen, vor allem im dreißigjährigen Krieg. Der Wiederaufbau erfolgt immer auf ursprünglichem Grundriss. Im Gegensatz zu anderen quadratisch angelegten Planstädten mit zentralem Hauptstraßenkreuz durchzieht in Friedberg eine Hauptstraße (Ludwigstraße) als Durchgangsstraße den Stadtkörper von Osten nach Westen, zweimal rechtwinklig geknickt, am Eintritts- und Austrittspunkt bis 1868 durch Stadttore bezeichnet. Diese nicht wesentlich breite Hauptachse erweitert sich zweimal nach Norden hin zu den Plätzen, auf denen Rathaus und Kirche stehen, wobei die Kirche vom Hauptverkehr zurückgesetzt erscheint, während das Rathaus allseitig frei steht. Von der Hauptstraße zweigen im rechten Winkel mäßig breite und relativ schmale Nebenstraßen ab, streng von Norden nach Süden und in relativ gleichen Abständen parallel zueinander liegend; der Begrenzung durch die Stadtmauer entsprechend enden sie sackgassenartig in schmalen Verbindungsgassen. Schloßstraße und Tal bilden steilabfallend, dann wieder aufsteigend den Zugang zum Schloss. Die intensive Nutzung des durch den Mauergürtel vorgegebenen Terrains zeigt sich in der dichten Grundstücksbebauung, im Aufrissbild in geschlossenen Platz- und Straßenräumen, wobei architektonisch die Dimensionen und Proportionen mittels einer bürgerlich kleinstädtischen Bebauung des 18. und 19. Jh. gewahrt sind. Der wirtschaftlichen Struktur einer durch Handwerk geprägten Stadt entspricht der Typ des höchstens zweigeschossigen Wohn- und Handwerkerhauses, einem schlichten Putzbau mit steilem Giebel- oder Mansarddach und rundbogiger Toreinfahrt. Der Eindruck von Vielfalt entsteht im Straßenbild durch wech-*

*selnde Höhenlagen des Terrains, unterschiedliche Firsthöhen, Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit der Häuser. Im Kontrast zu den regelmäßigen geradlinigen Straßenanlagen des Innenstadtbereichs steht die engere, schmalere und kleinteiligere Bebauung entlang der leicht gekrümmten Gassen des inneren Randbereichs der Stadtmauer. Vereinzelt stehen dekorative Bürgerhäuser in der Nähe des Rathauses. Die Stadtmauer ist im Westen und Nordwesten erhalten, ihre Schalentürme sind abgeschrägt und ausgebaut. Entlang der östlichen und südlichen Stadtmauerlinie sind Mauerteile in die Bausubstanz von Schmied- und Wintergasse integriert; Kopfsteinpflaster dominiert als Straßenbelag. Die Schloßstraße ist auf der östlichen Seite in ihrem zum Schlossbereich abfallenden Teil durch eine Reihe schlichter Giebelhäuser des 19. Jh. geschlossen bebaut; der Bereich des Tals außerhalb der Stadtmauer ist weitgehend ungestaltet. In Fernsicht von Westen her zeigt sich am anschaulichsten der bastionsartige Charakter der hochgelegenen, von Mauer und Türmen umgebenen ehem. Festungsstadt, von der das ebenfalls hochgelegene Schloss durch Graben, Wall und Freifläche strategisch getrennt ist.“*

Zum Schutz des Ensembles und aufgrund der sensiblen Lage werden entsprechend Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Nördlich des Planbereichs im Abstand von ca. 50 m befinden sich das Baudenkmal D-7-71-130-2 Achstraße 25 „Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.“ sowie weiter nördlich im Abstand von ca. 85 m das Baudenkmal D-7-71-130-105 Unterm Berg 1 „Bauernhaus, Mansarddachbau, Ende 18. Jh.“

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

## **8 Flächeninanspruchnahme**

### **8.1 Raumordnerische Grundlagen**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,

- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

## 8.2 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Der Wohnraumbedarf wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erarbeitet und entsprechend abgehandelt. Auf die Ziffern 23.2 Statistische Grundlagen, 23.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf und 23.4 Fazit des Flächenbedarfs der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95, der parallel aufgestellt wird, wird verwiesen.

## 9 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 10 Umweltbericht

### 10.1 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 den Bauleitplänen beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ dar.

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 Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### 10.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Friedberger Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg.

Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert zu betrachten, wobei der östliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und der westliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Westlich der Friedberger Ach sollten nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Friedberger Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen, welche in einem Vorbescheid beschieden wurden.

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und dem Verkauf einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Friedberger Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Bebauungskonzept erarbeitet, das der Lage am Fuße der Altstadt Rechnung trägt.

Dieses sieht vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und zwei gemeinsam genutzten Tiefgaragen entstehen. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

### 10.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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:*

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld wurde durch eine schalltechnische Untersuchung durch BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu erwarten ist, wenn die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

- Bundesnaturschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

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

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), PKU Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR erstellt, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen genannt sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

B V 1.5 (Z): Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

B V 1.5 (Z): Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Bei der Wohngebietsentwicklung handelt es sich größtenteils um eine gewerbliche Branche, da die Schreinerei betriebsbedingt aufgegeben wurde. Durch die sensible Lage am Fuße der Altstadt galt es hier entsprechend eine Nachnutzung zu definieren. Die Stadt strebt hier eine Wohnnutzung an. Diese gegenüber dem Bestand verdichtete Bauweise entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

**10.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen****10.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet wird aktuell bereits durch Wohnnutzung mit Hausgärten geprägt. Die aufgegebene Schreinerei und weitere Freiflächen prägen das Gesamtgefüge. Eine Wegeverbindung führt am nördlichen Rand zu den bestehenden Straßenflächen des Gerberwegs und der Achstraße und weitere versiegelte Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes.

**10.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass von den baulichen Anlagen sowohl die gewerblich genutzten als auch die Wohngebäude entweder weitergenutzt werden, saniert, umgenutzt oder bei Aufgabe langsam dem Verfall preisgegeben werden.

Die Grünstrukturen sind gärtnerisch angelegt und entsprechend auch gepflegt. Hier kann es sein, dass die großen Birken mit der Zeit ausfallen und durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Generell ist bei einer Nichtdurchführung der Planung mit keiner nennenswerten Veränderung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

**10.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Eine ausführliche Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen, da es sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB im vorliegenden Umweltbericht (Änderung des Flächennutzungsplanes) um eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ handelt.

## 10.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

### Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen von Friedberg am Fuße der Altstadt. Das Plangebiet wird durch die Friedberger Ach geteilt, die den Geltungsbereich in einen östlichen und einen westlichen Bereich untergliedert. Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden. Der östliche Teilbereich ist stellenweise versiegelt oder wird als Grünfläche genutzt.

Der westliche Teilbereich ist dagegen lockerer bebaut gewesen. Hier standen mehrere kleinere Lagerhallen der Schreinerei und ein Wohnhaus samt Garage. Hier überwiegen versiegelte Flächen in Form eines Hausgartens im Süden sowie ruderalisierten, nur unregelmäßig gepflegten Grünflächen um die aufgelassenen Garagen und Schuppen im Norden. Neben diesen Gebäuden befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs ein Wohngebäude. Die beschriebenen Grünflächen weisen stellenweise einen überwiegend mittelalten Laubbaumbestand auf. Zur Beurteilung des Baumbestandes fand am 19.06.2023 eine Begehung durch einen Baumpfleger statt. Demnach handelt es sich bei den drei Birken um Pionierbäume mit einer geringen Lebensdauer. Diese Bäume zeigen durch ihr Astwerk Anzeichen für ein Ende der Lebensdauer.

Nördlich, außerhalb des Planbereichs, steht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 463/6 direkt an der südlichen Grundstücksgrenze eine große erhaltenswerte Eiche, mit einem Stammumfang von 3,8 m und einem Abstand zum Gebäude Gerberweg 13 von ca. 5,75 m.

### Auswirkungen:

Bei der Begehung 19.06.2023 wurde festgestellt, dass bei der großen erhaltenswerten Eiche durch einen Kronenschnitt, das Astwerk entsprechend zurückgeschnitten werden kann und damit das südlich geplante Gebäude in einem Abstand von ca. 7 m errichtet werden kann. Ein erster Rückschnitt fand im ersten Quartal 2024 statt. Ein zweiter Rückschnitt ist für den Herbst 2024 statt. Ein Wurzelsuchgraben zur Lage und Ausdehnung im Abstand von 5,7 m und einer Länge von 3 m wurde angelegt. Dabei wurden fünf Wurzeln mit einem Durchmesser unter fünf Zentimeter angetroffen. Daher können Spundarbeiten mit schwerem Gerät näher am Baum ohne eine Schädigung des Baums nicht durchgeführt werden. Von Seiten des Baumpflegers kann eine Bebauung grundsätzlich erfolgen. Es wird empfohlen, einen Wurzelschutzvorhang möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erstellen. Sollten hierbei weitere, dickere Wurzeln angetroffen werden, kann dabei rechtzeitig ggf. baulich reagiert werden. Die Einbringung des Wurzelschutzvorhanges ist unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

Seitens der PKU GbR wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), vom 25. August 2023 durchgeführt. Diese hat durch Expertenbefragung und Geländebegehung Fledermäuse, Gebäudebrüter, Zauneidechse und weitere Arten untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 der Stadt Friedberg bietet aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung potenzielle Habitate für mehrere saP-relevante Arten(gruppen). An erster Stelle sind hier Fledermäuse sowie Gebäudebrüter und allgemein typische Brutvögel des Siedlungsbereichs zu nennen. Außerdem bietet er sich zumindest als Teillebensraum für die Zauneidechse an.“*

*Dementsprechend konzentrierten sich die Geländebegehungen auf den aktuell nicht mehr genutzten Gebäudebestand (innen und außen) sowie die Gehölze und ruderalisierten Grünflächen bzw. Kraut-/Staudenfluren. Dabei konnten keine Bruten von Vögeln oder Hinweise auf Quartierstandorte von Fledermäusen beobachtet werden. Die Flugbewegungen einer einzelnen jagenden Fledermaus am Morgen des 25.08. waren eindeutig nicht auf ein mögliches Quartier auf dem Gelände ausgerichtet. Weiterhin wurden keine Zauneidechsen angetroffen.*

*Im Hinblick auf die anstehende Baufeldfreimachung ist daher zu konstatieren, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auf Grundlage der Geländebegehungen und Expertenbefragungen als nicht wahrscheinlich anzusehen ist. Allerdings ist festzuhalten, dass Zeitraum und Anzahl der durchgeführten Begehungen diesbezüglich keine abschließende Aussage zulassen. Hinsichtlich der erforderlichen Gehölzentfernungen sind in jedem Fall die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zu beachten. Da eine Besiedlung der Gebäude zu Beginn der Brutsaison bzw. eine Nutzung durch Fledermäuse jederzeit möglich ist, empfehlen wir eine nochmalige Kontrolle möglichst kurz vor Beginn der Abrissarbeiten.“*

Auf die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023 wird verwiesen.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen sind.

Nähere Konkretisierungen und artenspezifische Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

#### **10.7.2 Schutzgut Boden / Fläche**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist geologisch dem Donau-Isar-Hügelland im Übergangsbereich zur Lech-Wertach-Eben zuzuordnen. Es befindet sich nach der digitalen Geologischen Karte von Bayern im Bereich von Auenablagerungen über altholozänen Flussschottern. Die quartären Schotter werden in größeren Tiefen von den Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die in Wechsellagen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen, überlagert.

Die Flächen östlich der Friedberger Ach stellen aktuell eine Böschung, ein Gehweg sowie ein Wohnhaus samt Hausgartennutzung dar.

Die Flächen westlich der Friedberger Ach stellen aktuell einen Gehweg, sowie eine Zufahrt zu einem Wohnhaus, deren Garten und weitere Grünflächen teilweise mit Gehölzbestand dar.

Die Flächen sind bis auf die Wohngebäude und Wege relativ gering versiegelt. Im gesamten Gebiet ist in den versiegelten Bereichen davon auszugehen, dass hier die Bodenfunktion nahezu vollständig verloren gegangen ist.



**Auswirkungen:**

Im Rahmen der Baumaßnahmen können bislang nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen kommen. Aufgrund der baulichen Anlagen u.a. auch durch die Unterbauung der Flächen mit Tiefgaragen, wird ein Großteil der Fläche versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

**Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden / Fläche: geringe Erheblichkeit

**10.7.3 Schutzgut Wasser****Bestandsaufnahme**

Mittig außerhalb der Änderungsbereiche verläuft die Friedberger Ach, die ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Aktuell liegt der Unterhalt in diesem Bereich bei den privaten Anliegern. Es laufen Verhandlungen über die Grundstücke Fl. Nr. 506/4 und 509/12. Sollte die Stadt Friedberg diese erwerben, wird Sie Mitanlieger und damit auch für den Unterhalt mitverantwortlich.

Die Friedberger Ach ist durchgehend kanalisiert, seine Gewässerstruktur im Plangebiet vollständig verändert. Die Gewässerunterhaltung ist durch die Ausweisung eines Weges entlang der Friedberger Ach weiterhin möglich.

Südlich, in einer Entfernung von 1,2 km befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Friedberg St. Durch das Plangebiet wird das Trinkwasserschutzgebiet nicht beeinflusst.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Hochwassergefahrenflächen, da nach dem Pfingsthochwasser 1999 Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen wurden.

Das Gebiet befindet sich aber nahezu vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

**Grundwasser**

Es liegen keine Grundwasserbeobachtungen im geplanten Baugebiet vor. Es liegen lediglich Daten einer Baugrunderkundung aus dem Jahr 2020 vorliegen. Demnach lagen die Grundwasserstände damals bei 479,4 – 479,6 m.ü.NN. Unabhängig davon können sicherlich auch höhere Grundwasserstände auftreten. Zur Klärung der Grundwasserstände wird aktuell ein hydrogeologisches Gutachten erstellt und die Erkenntnisse zum Entwurf eingearbeitet und beigelegt.

**Auswirkungen:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben gem. Art. 20 BayWG keine Bedenken, wenn durch das Bauvorhaben keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Unterhaltung nicht erschwert wird. Schädliche Gewässeränderungen sind nicht zu erwarten, wenn beim Bau der tiefer liegenden Geschosse (Tiefgarage) so

sorgsam umgegangen wird, dass der Lauf der Friedberger Ach mit seinen Uferwandungen weiterhin standsicher bleibt.

Beim Bau der Tiefgaragen oder Keller ist darauf zu achten, dass diese druckwasserdicht ausgebildet und auch die Öffnungen und Lüftungseinrichtungen so hoch angeordnet sind, dass bei einem unkontrollierten Austreten von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht in die Tiefgarage gelangen können. Die ständigen Wohnebenen in den Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls so hochzulegen oder konstruktiv zu schützen, dass im Falle des Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht geflutet werden. Wegen eines möglichen Rückstaus von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sind die Tiefgaranzufahrten entsprechend hoch anzuordnen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Es wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch oben genanntes Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Wasser: geringe Erheblichkeit

#### **10.7.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Gebiet befindet sich am Fuße der Altstadt und damit am Rande zwischen dem höher gelegenen Donau-Isar-Hügelland und dem tiefer liegenden Lechtal.

Südlich befinden sich aktuell, zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie Augsburg-Friedberg-Dasing, noch größere unbebaute Flächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Diese tragen in der Regel dazu bei, einen Luftaustausch im Stadtgebiet zu leisten. Durch die Lage im Lechtal ist diese Wirkung bereits eingeschränkt und wird auch durch die bereits dichten und stark versiegelten Flächen im Westen, Norden und Osten beeinflusst.

##### **Auswirkungen:**

Im östlichen Plangebiet ist aufgrund der Größe mit keiner Verschlechterung oder kleinklimatischen Veränderung zu rechnen. Im westlichen Teilbereich kann es durch die Planung

zu kleinklimatischen Veränderungen mit stärkerer Erwärmung aufgrund deutlich höherer Versiegelung und einer Verringerung der natürlichen Versickerungsfähigkeit kommen. Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Gebietes, welches durch verdichtete Bauweise verändert wird, ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung zu rechnen.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

## **10.7.5 Schutzgut Mensch**

### **Bestandsaufnahme**

Das Gebiet ist aktuell bereits vollständig überprägt. Das Gebiet selbst wird aufgrund der Aufgabe der Schreinerei durch Wohnnutzung geprägt. Vorbelastungen durch Emissionen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Im Norden des Plangebietes führt ein Gehweg in die Altstadt. Im Westen und Süden führt ein Geh- und Radweg am Plangebiet vorbei und trennt räumlich die wohnlich genutzten Flächen vom öffentlichen Wohnmobilabstell- und Parkplatz sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Plangebiet erfüllt keine Naherholungszwecke.

### **Auswirkungen:**

Durch das geplante Vorhaben werden ehemals gewerblich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Durch den Erhalt der Wegeverbindung zur Altstadt sowie einer Öffnung der Fläche entlang der Friedberger Ach führt dies zu einer Stärkung der kleinräumigen Wegebeziehungen von der Altstadt entlang der Friedberger Ach in angrenzende Teilräume. Langfristig ist eine Weiterführung des Uferweges entlang der Friedberger Ach in Richtung Norden geplant.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

## **10.7.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist aktuell bereits durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt und befindet sich am Fuße der Friedberger Altstadt. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnnutzung, den baulichen Anlagen der ehemaligen Schreinerei und durch die Gehölzbestände im westlichen Teilbereich.

**Auswirkungen:**

Um den gestalterischen Aspekten an das Ortsbild gerecht zu werden, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung, Gebäude- und Wandhöhen sowie den Erhalt bestehender Gehölze und Anforderungen an neu zu pflanzende Gehölze getroffen, um hier dem Orts- und Landschaftsbild im Hinblick auf das Ortsbild und dem Ensemble der Friedberger Altstadt gerecht zu werden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

**Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

**10.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter****Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Östlich der Bebauung entlang der Achstraße befindet sich das Bodendenkmal D-7-7631-0559 „Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg sowie das Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg“.

Nördlich des Planbereichs im Abstand von ca. 50 m befinden sich das Baudenkmal D-7-71-130-2 Achstraße 25 „Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.“ sowie weiter nördlich im Abstand von ca. 85 m das Baudenkmal D-7-71-130-105 Unterm Berg 1 „Bauernhaus, Mansarddachbau, Ende 18. Jh.“

**Auswirkungen:**

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

**Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

**10.7.8 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 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 Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **10.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich**

### **10.8.1 Eingriff und Ausgleich**

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bisher bereits gewerblich genutzten Gebäuden aber auch von bisher eher gärtnerisch angelegten Grünflächen, woraus durch den Eingriff in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Bebauungsplan festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

### 10.8.2 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden auf Ebene des Bebauungsplanes, wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchbegrünung durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen</li> <li>- Schutz von bestehenden Gehölzen</li> <li>- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brut-saison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.</li> <li>- V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).</li> <li>- V 3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)</li> </ul>
Boden / Fläche / Wasser	- Vorgaben zur Versiegelung und Versickerung
Klima und Luft	- Zulässigkeit von Photovoltaik und Solarthermie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben zur Be- und Eingrünung</li> <li>- Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen</li> <li>- Verbesserung des Wegenetzes</li> </ul>
Sach- und Kulturgüter	- Hinweise zum Denkmalschutz

Auf die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95 wird verwiesen.

### 10.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, 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.

## 10.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

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
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (RP)
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltp lanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023
- Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr), BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 23.01.2024
- eigene Erhebungen

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. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 10.11 Monitoring und Überwachung

Da die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Auf das Monitoring im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

## 10.12 Zusammenfassung

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

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

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Friedberger Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war einerseits die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg.

Das Planungskonzept sieht vor, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und zwei gemeinsam genutzten Tiefgaragen entstehen. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und entlang der Friedberger Ach ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

## 11 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

	ca. 4.576 m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohnbaufläche	ca. 4.283 m <sup>2</sup>	ca. 93 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>	ca. 7 %



**12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- 4 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 7 Bayernets GmbH
- 8 Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Friedberg
- 9 Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- 10 Deutsche Telekom AG, T-Com
- 11 Gemeinde Kissing
- 12 Kreisheimatpflege
- 13 Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung
- 14 Landratsamt Aichach-Friedberg - Gesundheitsamt
- 15 Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbrandrat
- 16 LBV Aichach-Friedberg
- 17 LEW Verteilnetz
- 18 Regierung von Schwaben
- 19 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 20 Stadt Augsburg - Stadtplanungsamt
- 21 Stadt Friedberg
- 22 Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- 23 Stadtwerke Augsburg GmbH
- 24 Telefonica O2 Germany GmbH & Co. OHG
- 25 Vodafone Kabel Deutschland
- 26 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- 27 Zweckverband zur Wasserversorgung

**13 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 16. Mai 2024
- Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 16. Mai 2024

**14 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Stephan Richter

*Stadt Friedberg, den .....*

.....  
*Roland Eichmann, Erster Bürgermeister*