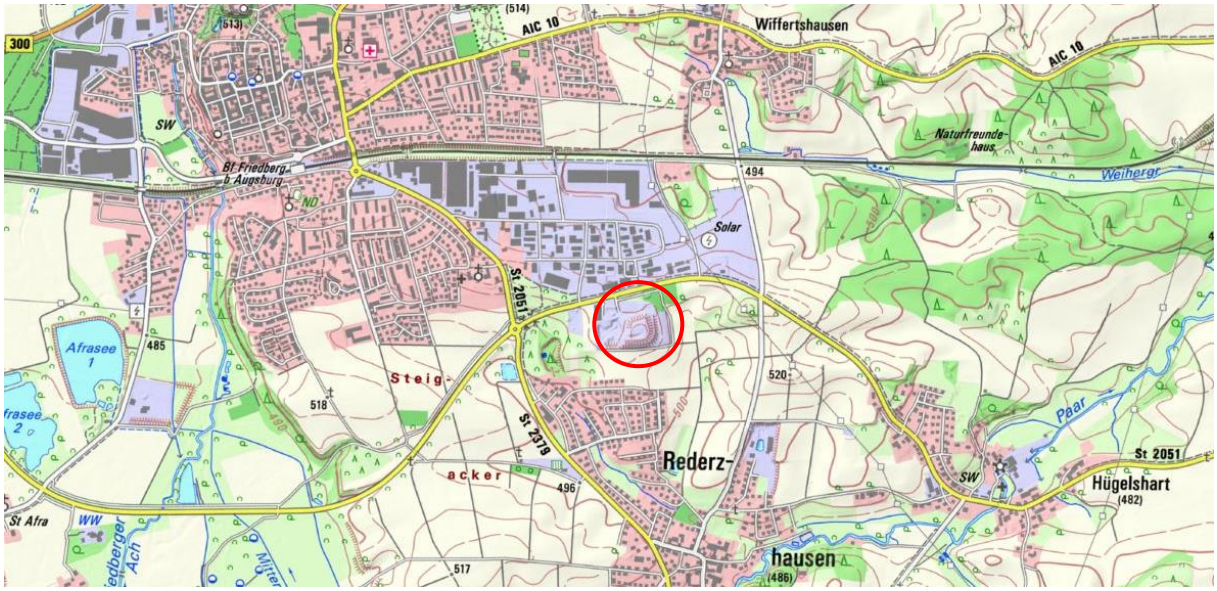
Stadt Friedberg

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



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B Begründung

Fassung vom 29.10.2026

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister Stadt Friedberg

Stephan Fritz,
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass 3

2. Beschreibung des Änderungsbereiches 3

2.1 Lage und Bestand 3

2.2 Umgebende Bebauung 4

2.3 Umweltprüfung 4

3. Übergeordnete Ziele und Planungen 4

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4

3.2 Regionalplan Region 9 4

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm 4

3.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) 5

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung 5

4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan 5

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan 6

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen 7

5.1 Konzept 7

5.2 Bauliche Nutzung 8

5.3 Erschließung 8

5.4 Immissionsschutz 8

5.5 Denkmalschutz 9

5.6 Altlasten 9

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 9

5.8 Artenschutz 10

6. Flächenbilanz 10

7. Literatur 11

1. Anlass

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

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

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

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

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus Teil A Planzeichnung, Teil B Begründung und Teil C Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 23.06.2026.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage und Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von 6,2 ha.
Die Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Der Geltungsbereich der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurnummern: 756 (Tf.), 758/1, 759, 760, 760/2, 761, 762/2, 762/6 Gemarkung Friedberg und 975, 976 (Tf.) Gemarkung Rederzhausen

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

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

2.2 Umgebende Bebauung

Die Umgebung ist überwiegend von Landwirtschaft und Gewerbegebieten geprägt.
Westlich grenzen die Flächen des Baubetriebshofes an den Änderungsbereich. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In ca. 120 m südlicher Richtung befindet sich Rederzhausen und Wohnbebauung.
Nördlich verläuft die Münchner Straße (St 2051). Nördlich der Straße befinden sich Gewerbeflächen.

2.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird als eigenständiges Dokument nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Es wird ein gemeinsamer Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

3. Übergeordnete Ziele und Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) verankert:

3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)

> Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.2 Regionalplan Region 9

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

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das ABSP (Stand 2007) sieht für den Geltungsbereich die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume vor. Der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Amphibienvorkommen durch die Gewährleistung geeigneter Lebensraumbedingungen werden hervorgehoben. Weiterhin sollen Reptilienvorkommen, insbesondere der

Schlingnatter auf derlei Flächen gefördert oder erhalten werden. Dazu zählt insbesondere Erhalt von Offenlandlebensräumen sowie die Förderung eines kleinräumigen Lebensraummosaiks und Erhöhung der Strukturvielfalt.

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

3.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie die Sandgrube sind über den landschaftspflegerischer Begleitplan (Tektur II) als Rekultivierungsmaßnahmen in ihrer Herstellung und Entwicklung festgeschrieben. Diese Planung dient als Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung und bezieht die neue Nutzung mit ein. Der landschaftspflegerische Begleitplan (Tektur II) wurde in der Fassung vom 08.08.2025 genehmigt.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Deponiefläche dargestellt. Im südöstlichen Teil der Fläche ist ein zu erhaltendes Gehölz dargestellt, in welchem sich das kartierte Biotop 7632-0021-002 befindet, das aufgrund der Nutzung als Deponiefläche seit Jahrzehnten nicht mehr besteht. Der gesamte Bereich ist als Fläche für Aufschüttungen vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof an.

Nördlich der Münchner Straße stellt der FNP Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden und Osten sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



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

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird der Änderungsbereich vorwiegend als Grünfläche dargestellt. Die weiteren Flächen dienen als Gemeinbedarfsflächen für den Wertstoffhof/Bauhof und für die Vereinsnutzung/Sport- und Spielnutzung.

Zusätzlich werden die Baubeschränkungszone sowie die Bauverbotszone entlang der ST 2051 dargestellt sowie die zu erhaltende Gehölze.

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



Abbildung 2: Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Friedberg – ohne Maßstab (Stadt Friedberg, Mai 2010; verändert durch SLF 2026)

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

5.1 Konzept

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine baurechtliche Grundlage für die geänderten Nutzungsansprüche von Freizeit und Erholung sowie für den bestehenden Wertstoffhof zu schaffen. Außerdem entspricht die Deponiedarstellung nicht mehr dem derzeitigen Zustand, da die westliche Fläche schon vor mehr als zehn Jahren aus der

Deponienutzung genommen wurde und sich die ehemalige Deponie mittlerweile in der Nachsorge (Rekultivierung) befindet.
Durch die Anordnung und Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, neu versiegelte Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Einheiten auszuweisen. Die Ausweisung der Grünflächen entspricht der Vorgabe des Regionalplans, Grünflächen zwischen den Siedlungseinheiten zu sichern.

5.2 Bauliche Nutzung

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

5.3 Erschließung

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße 2051 sichergestellt. Durch die Lage an der leistungsfähigen Staatsstraße mit Anschluss über diese zur B2 / AIC 25neu / B300 und A8 ist der Änderungsbereich gut erreichbar. Die innere Erschließung der Fläche kann sichergestellt werden, die Durchfahrt für die Landwirtschaft und die Erholungsnutzung ist weiterhin gegeben und wird im Bebauungsplan dargestellt.

5.4 Immissionsschutz

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

Vorbelastung
Eine lärmseitige Vorbelastung existiert durch die umliegenden Betriebe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Engelschalkstraße / 24), sowie durch den östlich liegenden Baubetriebshof.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Vorbelastungen wird vorgeschlagen, dass durch den zu untersuchenden Anlagenbetrieb an den relevanten Immissionsorten der jeweils um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert zur Tageszeit, in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA-Lärm einzuhalten ist. Ein Betrieb des Wertstoffhofes in der Nachtzeit ist nicht gegeben, bzw. vorgesehen.

Nach der Beurteilung des Gesamtbetriebes kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass durch den Anlagenbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO8 der Immissionsrichtwert IRW zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) um mindestens 11,8 dB(A) unterschritten wird.

Die Immissionsrichtwertanteile im Gewerbegebiet werden um mindesten 1,8 dB(A) unterschritten, im WA um mindesten 15,5 dB(A).

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Altlasten

Die ehemalige Deponie befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Nachsorge. Die Lehmschichten zur Abdichtung der in der Stilllegungsphase befindlichen Bauschuttdeponie im Geltungsbereich wurden noch nicht flächendeckend hergestellt, da der Bereich der Wertstoffsammelstelle bislang nicht dauerhaft abgedichtet wurde. Das Landratsamt Aichach—Friedberg (staatl. Abfallrecht) hat für diesen Bereich zugestimmt, dass für die Zeit des Betriebs der Wertstoffsammelstelle die Asphaltfläche temporär diese Funktion übernimmt, weshalb hier auch regelmäßige Kontrollen erforderlich sind (s. dazu die Genehmigung des Rekultivierungsplans der Deponie (LBP vom 8.8.25) vom 3:12.25, Az. 43-1762-2/2.08.01). Außerhalb der Wertstoffhofflächen ist die Lehmabdichtungsschicht fertig gestellt. Derzeit ist die Rekultivierung gemäß genehmigtem LBP in der Umsetzung. Damit sind die Anregungen des Abfall- und Bodenschutzrechts berücksichtigt.

Durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan wird sichergestellt, dass die notwendige Abdichtung der Deponie zum Schutz des Grundwassers flächendeckend erfolgt sind und dass diese dauerhaft funktionsfähig bleibt. Eingriffe in den Untergrund bedürfen zwingend einer Freigabe durch die Stadt Friedberg. Darüber hinaus sind vertragliche Vereinbarungen mit den Vereinen vorgesehen.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Wie zuvor beschrieben befindet sich die ehemalige Erddeponie in der Nachsorge und Rekultivierung. Durch die vorhandenen Abdichtungsschichten und Mindestabdeckungen kann eine Wirkung des im Untergrund abgelagerten Materials auf den Nutzer der Fläche ausgeschlossen werden. Die Rekultivierung wurde und wird ausschließlich mit unbelastetem Unter- und Oberboden ausgeführt.

Hinsichtlich der geplanten Freizeitnutzung durch den Hundesport und den Bogensport lässt sich eine Wirkung Boden – Mensch ausschließen.

Sofern Sport-/Spielanlagen auf dem Gelände errichtet werden sind für die Oberbodenschicht orientierende Untersuchungen anzuraten.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Dies wurde im LBP bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen und Flächenausgleiche abgehandelt.

5.8 Artenschutz

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

Die gesamte Fläche kann als Rückzugsort für diverse Wildtiere aus den südlich und östlich angrenzenden Ackerlebensräumen genutzt werden.

Im Rahmen der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stadt Land Fritz 2022) durchgeführt, bei welcher unteranderem das Vorkommen von Zauneidechsen durch Übersichtsbegehungen ausgeschlossen werden konnte.

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

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

6. Flächenbilanz

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

7. Literatur

BauGB (Baugesetzbuch) (1960): Gesetz. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: *https://www.gesetze-im-internet.de*

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern (TK 7631 Augsburg).

Bayer. Vermessungsverwaltung: Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (http://geodaten.bayern.de).

BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) (1973): Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 geändert worden ist. Herausgegeben von: Bayerische Staatskanzlei. Online verfügbar unter: *https://www.gesetze-bayern.de*

BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz): Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 geändert worden ist.

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: *https://www.gesetze-im-internet.de*

Kottermair GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung für den Teilbereich der Wertstoffsammelstelle im Bebauungsplan Nr. 3/II, mit der Bezeichnung „Lueg ins Land“ in der Stadt Friedberg (24.04.2026).

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2023): Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: *https://www.landesentwicklung-bayern.de*

Regionaler Planungsverband (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9), in Kraft getreten am 03.03.2021. Online verfügbar unter: https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan

Stadt Land Fritz (2025): Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), (Tektur II), zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes im Bereich der Deponie „Lueg ins Land“ (in der Fassung vom 08.08.2025, genehmigt am 04.12.2025)

Stadt Land Fritz (2022): speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Entwicklung eines Freizeitsportgeländes auf dem Gelände der Deponie und Sandgrube „Lueg ins Land“ – Naturschutzfachliche Angaben, Stadt Land Fritz (Fassung 24.10.2022)