

Stadt Friedberg

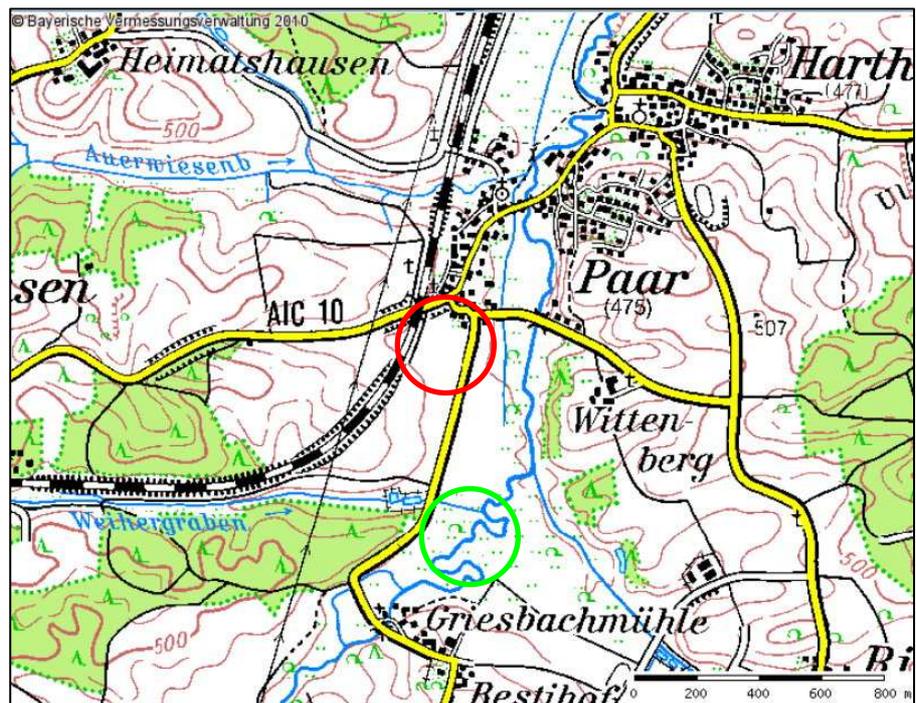
Umweltbericht

nach §§ 2, 2a, BauGB

zum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 Paar
der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Bahnstrecke
Hochzoll – Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges
im Stadtteil Paar.

19.09.2013



Verfasser:
Dipl. Ing. Angelika Lai
LandschaftsArchitektin BDLA
Am Schneidacker 34
86316 Friedberg

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplan
 - 1.2 Übergeordnete Leitlinie und Ziele der Fachpläne
 - 1.3 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser
 - 2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft
 - 2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope
 - 2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- / und Ortsbild
 - 2.5 Auswirkungen auf die Bevölkerung
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.3 Planungsalternativen
5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)
6. Verwendete Unterlagen und Darlegung von Kenntnislücken
7. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplans

Die Stadt Friedberg plant für den Stadtteil Paar die Aufstellung eines Bebauungsplan auf den Flur – Nr. 948, 948/3, 948/4, sowie auf den Flur – Nr. 948/ 10 bis 948/15 der Gemarkung Paar. Am westlichen Ortsrand soll auf ein allgemeines Wohngebiet mit lockerer Bebauung und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 entstehen. Im Bebauungsplan sind 12 Baukörper vorgesehen, die als Einzelhaus oder Doppelhaus gebaut werden können. Es sind maximal 2 Vollgeschoße festgesetzt, bestehend aus Erdgeschoß und Dachgeschoß. Die Dächer sind als Satteldach auszubilden mit First in Ost-Westrichtung, um Möglichkeiten zur Gewinnung von Solarenergie anzubieten.

Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs

| | |
|--|-----------------|
| Baugrundstücke | 6.881 qm |
| öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün einschließlich Griesmühlweg | 1.920 qm |
| Öffentliche Grünflächen | <u>2.778 qm</u> |
| Gesamtfläche | 11.579 qm |

1.2 Übergeordnete Leitlinien und Ziele der Fachpläne

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der Freistaat hat im Landesentwicklungsprogramm 2006 hat Grundsätze und Ziele für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die nachhaltige Siedlungsentwicklung formuliert.

Für den Naturhaushalt wird der Grundsatz formuliert, die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln und die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und im dynamischen Zusammenwirken dauerhaft zu sichern.

Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung.

1.2.2 Natura 2000

Unter dem Begriff Natura 2000 werden europaweite Schutzgebiete zusammengefasst. Die europarechtliche Grundlage sind die „Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“ (FFH-RL) und die „Vogelschutz-Richtlinie“ (VS-RL). Ziel des Schutzes ist „einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume der wild lebenden Tiere von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren und wiederherzustellen“. Das Paartal wurde als Natura 2000 Ge-

biet aufgrund seiner Einordnung als FFH – Gebiet gemeldet.

1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis AIC-FDB

Das Arten- und Biotopschutzprogramm 2007 hebt den Naturraum Paartal heraus und bezeichnet ihn als Schwerpunktgebiet für den Naturschutz. Die Bedeutung liegt im überwiegend naturnahen Lauf der Paar und den Gewässer- und Feuchtbiotopen. So heißt es „Das Paartal repräsentiert eine bayernweit bedeutsame Verbundachse für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete“.

1.2.4 Landschaftsplan der Stadt Friedberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg, 13. Änderung, wird der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Ausbildung eines naturnahen Ortsrandes ist ein breiter Grünstreifen am südlichen Bebauungsrand und entlang der Bahnlinie dargestellt.

1.3 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung

Im Umweltbericht sind laut BauGB § 2 a (1) zu beschreiben:

- die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- die Maßnahmen mit denen die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

Entsprechend diesen Vorgaben beschreibt die nachfolgende Umweltprüfung den Bestand der umweltrelevanten Schutzgüter und bewertet die möglichen Umweltauswirkungen der Planung sowohl auf das Bebauungsgebiet selber, wie auch auf den Stadtteil Paar und die umgebende Landschaft. Anschließend werden die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Beschreibung der Ausgangslage

Der Stadtteil Paar liegt im unteren Paartal, das geologisch zum Tertiären Hügelland gehört. Die Paar fließt noch weitgehend natürlich in Mäandern durch die fast ebenen Auen. Die Böden sind aus meist lehmigen Talsedimenten entstanden, die mäßig feucht bis örtlich nass sind. Aufgrund von Entwässerung und landwirtschaftlicher Nutzung sind heute die Auenböden anmoorig bis humusreich. Das Paartal wird überwiegend als Grünland genutzt.

Das eigentliche Planungsgebiet liegt leicht erhöht gegenüber dem feuchten Talboden und besitzt trockenere Böden, die ackerbaulich genutzt werden und stickstoffreiches Grünland tragen.

Bewertung und Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung führt zum Abtrag des wertvollen Oberbodens und dauerhafter Versiegelung durch Straßenbau, Gebäude und Nebenflächen. Die dauerhafte Flächenversiegelung verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser, so dass weniger Bodenwasser für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Die Bebauung führt für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung der Ausgangslage und Bewertung

In der Umgebung des geplanten Baugebietes wird Landwirtschaft betrieben. Die Feldarbeit kann daher zu Staub- und Geruchsbelästigungen führen.

Die eingleisige Bahnstrecke Hochzoll – Ingolstadt verläuft erhöht im Westen des geplanten Baugebietes, so dass regelmäßige Lärmimmissionen auftreten werden (siehe dazu BEKON: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 vom 30.05.2011).

2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope

Beschreibung der Ausgangslage

Das Paartal gehört wie unter Pkt. 1.2.2 beschrieben zu den Natura 2000 – Gebieten aufgrund des Artenreichtums in den Paarauen. An der Paar befinden sich Feuchtbiotope und Gewässerlebensräume mit naturschutzfachlich bedeutsamen Vorkommen von Libellen, Tagfaltern und Heuschrecken. Besonders erwähnenswert ist das Vorkommen seltener Libellenarten, wie der *Grünen Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)*. Ein seltener Tagfalter, der im Bereich Griesbachmühle bis Dasing nachgewiesen wurde, ist der Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*). Beide Arten werden in der europaweit geltenden Flora-Fauna-Habitat (FFH-Richtlinie) geführt.

Im eigentlichen Planungsgebiet kommen wegen der intensiven Landwirtschaft weder Feuchtbiotope noch Heckenstrukturen vor. Die benachbarten Gärten sind wenig artenreich gestaltet. Im Süden in ca. 130 m Entfernung vom Baugebiet liegt ein erhöhtes extensiv gärtnerisches genutztes Freizeitgrundstück, das neben Obstbäumen auch vielfältige Baum- und

Straucharten besitzt (Eiche, Linde, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hasel).

Bewertung und Auswirkungen der Planung

Das Planungsgebiet wird durch den Griesmühlweg von den artenreichen Paarauen getrennt. Die Bodenverhältnisse und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet bieten den geschützten und seltenen Insektenarten der Paarau keinen adäquaten Lebensraum. Daher führt die vorgesehene Bebauung zu keinen zusätzlichen Nachteilen für die Pflanzen- und Tierwelt, die in Feuchtbiotopen beheimatet sind.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Beschreibung der Ausgangslage

Das geplante Baugebiet schließt an den dörflich geprägten Stadtteil Paar an, der lediglich durch die Paar vom Stadtteil Harthausen getrennt ist. Bestimmend für das idyllische Ortsbild ist die Kirche „Johannes d. Täufer“, die von Wiesen malerisch umrahmt wird. Neben einzelnen Bauernhöfen stehen Neubauten, die in Folge von Zuwanderung gebaut wurden.

Bewertung und Auswirkungen der Planung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an Einzelhausbebauung und ein unbebautes Grundstück. Zur Zeit fehlt eine optisch wirksame Eingrünung des Ortsrandes. Die geplante maßvolle Bebauung mit niedrigen Baukörpern (E + D) wird einen sanften Übergang zur Landschaft schaffen und die fehlende Ortsrandeingrünung ermöglichen.

2.5 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Das Baugebiet ist vor allem für junge Familien der ortsansässigen Bewohner vorgesehen. Der Bevölkerungszuwachs wird sich positiv auf den Stadtteil Paar auswirken. Während der Bauphasen ist hingegen mit baubedingten Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen.

Der Regionalverkehr auf der Bahnstrecke Hochzoll – Ingolstadt führt für die neuen Bewohner zu Lärmbeeinträchtigungen. Tagsüber werden die geltenden Orientierungswerte eingehalten, jedoch nachts an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten (siehe BEKON schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 vom 30.05.2011).

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern keine Bebauung erfolgt, ist wegen der guten Bodenqualität von einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Hinweis: In der Satzung zum Bebauungsplan, Teil Begründung, Kapitel Naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden sowohl die Verringerungs- als auch die Ausgleichsmaßnahmen ausführlich behandelt.

4.1 Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden zur Verringerung der negativen Umweltauswirkungen umfangreiche Maßnahmen getroffen:

- Der Oberboden wird vor Baubeginn abgeschoben und zur Wiederverwendung in Mieten fachgerecht gelagert und mit Gründüngungspflanzen angesät.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Für die Schutzgüter Arten- und Biotope werden Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.
- Im Westen und Süden des Baugebietes werden 2.778 qm öffentliche Grünfläche festgesetzt zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Ortsrandeingrünung.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebietes an der Paar auf der Flur Nr. 1082 Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den vorhandenen Graben aufzuweiten, um wechselfeuchte Kleinstrukturen zu schaffen. Für den selten gewordenen Schmetterling Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling soll durch Aussaat von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) versucht werden, Voraussetzungen für den notwendigen Lebens- und Fortpflanzungsraum zu entwickeln.

4.3 Planungsalternativen

Auf dem langgestreckten Grundstück konnte keine wesentlich andere Erschließung erfolgen, so dass auch keine Planungsalternative entwickelt wurde.

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Laut BauGB § 4c überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintre-

ten können. Dadurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und gegen gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall sind nach momentanem Kenntnisstand keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6. Verwendete Unterlagen und Darlegung von Kenntnislücken

Als Grundlage des Umweltberichts wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, 2006
- Arten- und Biotopsschutzprogramm ABSP, des Landkreises Aichach – Friedberg, Stand 2007
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg, 13. Änderung, Stand 18.07.2006
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Schaezlerstraße 9 in 86150 Augsburg; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet östlich der Bahnlinie Hochzoll-Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges im Stadtteil Paar vom 30.05.2011.

Zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind keine Schürfgruben oder Prüfungen erstellt worden.

7. Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Die Bebauung führt zum Verlust von 1,1 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Versiegelung des Bodens durch Straßenbau, Gebäude und Nebenflächen bedeuten eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts. Die geplante Bebauung beansprucht keine Flächen, die wertvolle Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten sind.

Durch Ausweisung einer Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen bei der Griesbachmühle, werden die nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauung kompensiert.

Friedberg, den 19.09.2013