

Grünordnerische Begründung

Fassung vom 21.04.2015

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Südlich der Luitpoldstraße / Am Stefananger“
mit integriertem Grünordnungsplan
im Stadtgebiet Friedberg

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Bestandsanalyse

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Böden
- 1.3 Grund- und Oberflächenwasser
- 1.4 Landschaftsbild
- 1.5 Lokales Klima
- 1.6 Derzeitige Nutzung
- 1.7 Gehölzbestand
- 1.8 Übergeordnete Planungen
- 1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

2. Konfliktanalyse

- 2.1 Eingriffsbewertung
- 2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff
- 2.3 Flächenbilanz

3. Grünkonzept

- 3.1 Vermeidung von Eingriffen
- 3.2 Minimierung von Eingriffen
- 3.3 Ausgleich von Eingriffen

0. Vorbemerkungen

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Jahr 2014 wurde bereits der Vorstoß unternommen, die geplante Bebauung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu sichern, was jedoch aufgrund der erforderlichen umfangreichen Festsetzungen rechtlich nicht zulässig ist. Aus diesem Grund soll die geplante bauliche Entwicklung nun als Bebauungsplan aufgestellt und geregelt werden. Im Vergleich mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, in dem die Bauflächen bereits als Wohngebiet ausgewiesen sind, konnte festgestellt werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt. Gemäß diesem Gesetz kann im vorliegenden Fall die Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Außerdem kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Die Voraussetzung dafür, dass maximal 20.000 m² als Gebäude-Grundfläche zugelassen werden, ist im vorliegenden Fall mit maximal 750m² Grundfläche gegeben.

Eine Planung nach §13a BauGB bedeutet jedoch nicht, dass anstehenden Umweltbelange nicht berücksichtigt werden müssen.

In dieser grünordnerischen Begründung werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

1. Bestandsanalyse

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Friedberg, zwischen der Luitpoldstraße und der Straße Am Stefananger sowie der Friedberger Ach. Im Osten, Süden und Westen schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Es liegt direkt an der Grenze zwischen den Naturräumen 047 A „Lechtal“ und 062 A „Aichacher Hügelland“ in steiler Hanglage.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt ca. 0,44 ha Fläche

1.2 Böden

Aufgrund der steilen Hanglage im Übergangsbereich vom Lechtal zum Hügelland kann mit einem Gemisch aus lehmigen bis stark lehmigen Sandböden in unterschiedlichen Dicken und Beimengungen gerechnet werden. Die Sickerfähigkeit ist gering.

1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Die westlich des Baugebietes fließende Friedberger Ach liegt ca. 6m unterhalb der Eingangsgeschosse der südlichen Baukörper, jedoch nur ca. 2m unterhalb des Eingangsgeschosses des nördlichsten Baukörpers. Grundwasserbeeinflussung kann daher zumindest für die nördlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Das Baugebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch im wassersensiblen Bereich (nach Auskunft „Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern“ – www.iug.bayern.de)

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.“ (Quelle: www.iug.bayern.de)

Mit dem Zutagetreten von Hangwasser auf wasserführenden Schichten des bindigen Bodens ist zu rechnen.

Die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden ist äußerst gering. Aus diesem Grund kann die Versickerung des anstehenden Oberflächenwassers nicht vorgesehen werden. Die Stadt Friedberg verfügt in diesem Bereich jedoch über einen eigenen Regenwasserkanal, der das unverschmutzte Oberflächenwasser ohne Beanspruchung der Kläranlage dem Vorfluter zuführt..

1.4 Landschaftsbild

Das Baugebiet wird von Osten und Süden von Wohnbebauung umschlossen. Im Westen grenzt nach einem Steilhang zur Friedberger Ach ebenfalls Bebauung an. Die Nordgrenze wird durch die Luitpoldstraße und den dahinter liegenden Bahndamm gebildet.

Die im Süden angrenzende Bebauung liegt, über eine Stützmauer getrennt, nochmals ca. 2-4 m oberhalb der südlichsten Geländehöhe des Planungsgebietes und prägt die Flächen daher optisch dominant.



1.5 Lokales Klima

Die steile Nordhanglage im oberen Grundstücksbereich und die Nähe zum Flusstal im unteren Bereich sind keine Voraussetzungen für ein optimales Wohnklima, so dass hier eher mit feuchter Luft, Nebelbildung und Kaltluftentstehung gerechnet werden muss als in den nachbarschaftlichen Wohngebieten.

1.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist eine Freizeitfläche, die im unteren Teil einen kleinen verlandenden Teich beinhaltet und ansonsten überwiegend als private Wiese genutzt und gepflegt wird.

1.7 Gehölzbestand

(siehe auch Bestandsplan im Anhang)

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist frei von Gehölzen.

Der obere Steilhang zur Friedberger Ach am südwestlichen Rand des Planungsgebietes ist - nach Fällung eines Fichtenbestandes im Jahr 2013 - mittlerweile von gemischtem Gehölzaufwuchs (Eschen, Weiden, Wildrosen, Holunder, Robinien) mit 2-6m Höhe bewachsen.

Auch an der südlichen Kante des Planungsgebietes, der bestehenden Stützmauer vorgelagert, ist inzwischen ein Wildstrauchbestand entstanden (Holunder, Hasel, Hartriegel) bzw. von den Grundeignern gepflanzt worden. Diese wirken sich im belaubten Zustand positiv auf die Einbindung des Baugebietes in das Gelände aus. Bereits etwas älter ist der Wildwuchs an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, der von Ahorn, Weide und Hasel dominiert wird.

An den Ufern des verlandenden Teiches ist flächiger Aufwuchs von Erlen, Weiden und Eschen zu finden.

1.8 Übergeordnete Planungen

In südlicher Fortsetzung des Talraumes der Friedberger Ach schließt sich das **Landschaftsschutzgebiet „Friedberger Lechleite“** an, das große Teile der Talau und der Leitenhänge der Friedberger Ach südlich von Friedberg umfasst. Der Erhalt der im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände am Steilhang zur Friedberger Ach steht im Zusammenhang mit den Gehölzen der Lechleite und sollte daher als wertvolles Biotopverbundelement entwickelt werden.

Der zur Zeit gültige **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** weist den Planungsbereich als Wohngebiet mit Durchgrünung am südlichen Rand aus. Dabei zieht sich die Südgrenze des Wohngebietes in Verlängerung der benachbarten Gärten. Um die im FNP dargestellte Durchgrünung zu sichern, ist dieser Bereich im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Das Grundstück ist Bestandteil des **Rahmenplans zur Vernetzung der Grünräume in Friedberg**, der als solcher im Jahr 2003 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dort ist es zur langfristigen Fußwegvernetzung in Richtung Friedberg-Süd vorgesehen. Die südöstlich angrenzenden Grünflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt, wobei die Bereiche südlich der Häuser Am Stefananger 25 und 27 momentan mittels widerruflichen Nutzungserlaubnissen seit dem Jahr 1980 diesen Wohnhäusern als Gartenerweiterung überlassen sind und auch als solche genutzt werden (inkl. Einzäunung, Hecken etc.). Die im Rahmenplan vorgesehene Fußwegeverbindung führt im flachen (nordöstlichen) Bereich des Grundstückes in Richtung Nordwesten, da eine Durchwegung entlang der Südgrenze mit einer steilen Treppenanlage zur Friedberger Ach verbunden wäre, was sowohl baulich einen kostspieligen Eingriff bedeuten würde, als auch hinsichtlich der Barrierefreiheit von öffentlichen Neubauten nicht umsetzbar wäre. Dies wird im B-Plan noch modifiziert, so dass der Fußwegeanschluss auf die Straße „Am Stefananger“ mündet. (siehe auch Plan im Anhang)

1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

Es bestehen Immissionsbelastungen durch die im Norden verlaufende Luitpoldstraße und die ebenfalls dort verlaufende Bahnlinie.

2. Konfliktanalyse2.1 Eingriffsbewertung

Durch die Baumaßnahmen entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Niederschlagswasser kann hier nicht versickern. Hangwasser kann austreten.	Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist gering, zumal der Abfluss von Oberflächenwasser durch die Hanglage ohnehin hoch ist. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal stellt daher zwar keine gleichwertige Alternative zur Versickerung dar, verringert sie jedoch auch nur in geringem Umfang.
Beseitigung von Biotopstrukturen	Standortfremde Fichten wurden bereits im Vorfeld entfernt. In geringem Umfang wird wilder Gehölzaufwuchs durch die Baufelder bzw. Erschließungsstraße mit Fußweg entfernt. Die Wasser- und Verlandungsflächen des bestehenden Teiches werden entfernt, ein kleiner Feuchtstandort verschwindet als Lebensraum für Amphibien, Wasserinsekten und andere wasserbezogene Organismen.	Vorhandener, standortgerechter Gehölzbestand (vorwiegend Wildwuchs Sträucher und Eschen) bleibt Großteils erhalten und ist weiter zu entwickeln. Dadurch wird der Biotopverbund an der Lechleite gestärkt. Darüber hinaus werden Einzelbäume als Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Verlust des Feuchtstandortes kann im Rahmen des Bauplanes nicht ersetzt werden.
Lärm- und Schadstoffimmissionen	Es ergibt sich zusätzlicher Erschließungsverkehr für fünf Wohngebäude.	Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Luitpoldstraße bzw. die Bahnlinie ist der zusätzliche Anliegerverkehr als vernachlässigbar gering zu werten.

Einfluss auf das Landschaftsbild	Das Baugebiet ist von drei Seiten von Wohngebieten umschlossen. Von der Luitpoldstraße (Norden) aus ist es, vor allem durch die Hanglage, in vollem Umfang einsehbar. Die Fläche wird jedoch dominiert vom südlich darüber liegenden Wohngebiet.	Um den Einfluss auf das Landschaftsbild gering zu halten und die Bebauung in möglichst geringer Höhenlage anzusiedeln, ist für die oberste Hauszeile eine Baulinie mit festgesetzter Eingangshöhe definiert. Die südlich angrenzenden Bestandsgebäude werden weiterhin darüber sichtbar bleiben. Nach Westen in Richtung Talraum bleibt die bestehende Eingrünung erhalten bzw. wird im Bedarfsfall ergänzt, so dass die Fernwirkung in den Talraum der Friedberger Ach minimiert wird.
----------------------------------	--	--

2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde die Flächennutzung weiterhin langfristig so bleiben wie gehabt. Bestandsgehölze sowie die Feuchtstruktur blieben erhalten.

2.3 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in m ²	% - Anteil	Planung in m ²	% - Anteil	Differenz
Wiese	3.000	68 %	0	0 %	-3.000 m ²
Gehölzbestand	1.250	28 %	850	19 %	-400 m ²
Feuchtf Flächen	120	3 %	0	0 %	-120 m ²
Privatgrün festgesetzt	0	0 %	900	20 %	+900 m ²
Privatgärten	0	0 %	1.300	30 %	+1.300 m ²
Wohngebäude	0	0 %	750	17 %	+750 m ²
Nebengebäude (incl. Garagen)	30	1 %	200	5 %	+170 m ²
Straße / Fußweg	0	0 %	400	9 %	+400 m ²
Summe	4.400 m²	100 %	4.400 m²	100 %	+/- 0

3. Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

3.1 Vermeidung von Eingriffen

Mit dem geplanten Wohngebiet wird eine zentrumsnahe innerörtliche Baulücke aufgefüllt. Die Bauherren siedeln auf diese Weise nicht am Ortsrand oder „auf der grü-

nen Wiese“. Der Eingriff in sensiblere Ortsrandstrukturen wird dadurch vermieden.

3.2 Minimierung von Eingriffen

Boden:

Die Einbettung des Wohngebietes in bestehende Siedlungsstrukturen und die Anbindung an eine vorhandene Erschließung lässt innerhalb des neuen Baugebietes eine sehr sparsame Erschließung zu, die außerhalb bebauter Strukturen so nicht möglich wäre.

Wasser:

Da die Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das unverschmutzte Oberflächenwasser von privaten Flächen dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Belastung der Kläranlage wird somit minimiert.

Landschaftsbild / Ortsbild:

Die definierte Festsetzung der Eingangshöhe bei den oberen Gebäuden stellt sicher, dass die Bebauung sich in die Hanglage einfügt.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der randlichen Eingrünung im Süden und Westen bindet das Baugebiet in das Landschaftsbild ein und sichert in diesem Bereich langfristig den Gehölzverbund entlang der Lechleite.

Der „Rahmenplan zur Vernetzung der Grünräume in Friedberg“ kann durch die Anlage einer bereits seit 2003 angedachten Fußwegeverbindung auf diesem Grundstück umgesetzt werden. Dadurch kann der Grünzug bzw. Fußweg von der Stephanskirche bis zur Brücke an der Luitpoldstraße durchgängig gestaltet werden. Die bisherige „Sackgassenlösung“, die als Grünfläche nicht angenommen wurde, erhält damit eine neue, verbindende Qualität.

Klima:

Vor allem die Sicherung des Kaltluftabflusses ist im Baugebiet aufgrund der Nordhanglage von großer Bedeutung für das Wohnklima und wird durch die offene Bauweise gewährleistet.

Gehölze / Biotopverbund:

Die Sicherung von gewachsenen, wilden Strukturen im Gehölzbestand minimiert den Eingriff in bereits entstandene bzw. sich entwickelnde Biotopverbundstrukturen. Langfristig wird in diesem Bereich ein Baustein zum Verbund der Gehölze entlang der Lechleite gesichert.

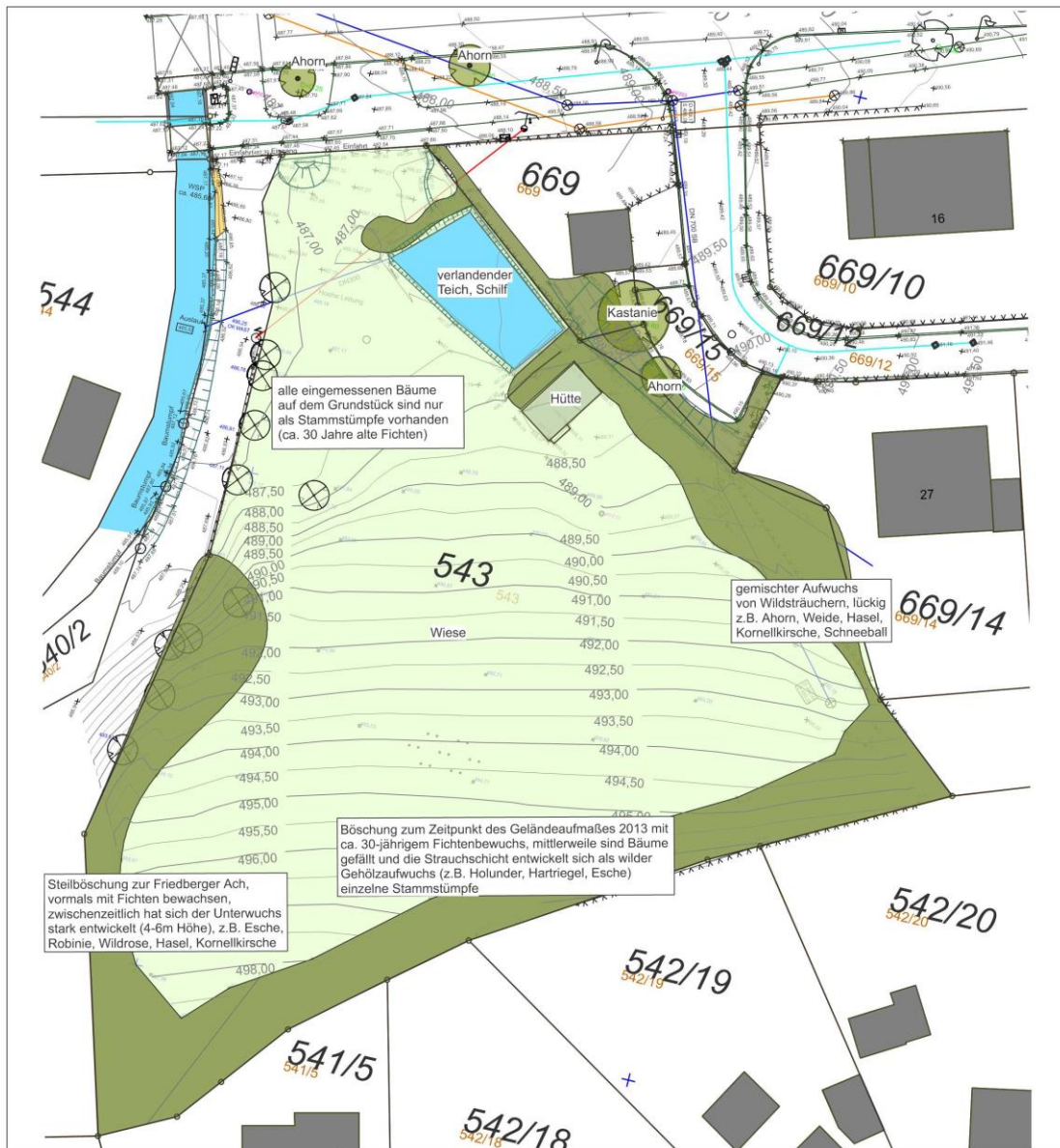
3.3 Ausgleich von Eingriffen

Um die Besiedlungsmöglichkeiten vor allem für die an Gehölz- und Heckenstrukturen gebundene Tierwelt (z.B. Brutvögel, Igel, Mäuse) zu erhalten und zu optimieren und zusätzliche Großbaumstrukturen zu schaffen, werden Einzelbäume als Ersatz- und Gliederungspflanzung festgesetzt.

Um den Kleinsäugetieren eine hohe Transparenz zur Querung der Gärten zu ermöglichen, sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten.

ANHANG

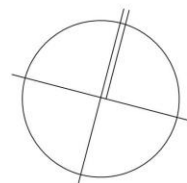
Stadt Friedberg
Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich südlich der Luitpoldstraße,
östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger"



Bestandserhebung Gehölze vom 11.03.2014, ergänzt am 15.12.2014
auf Grundlage des digitalen Geländeaufmaßes vom IB Hyna + Weiß, Juli 2013

Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg

M 1 : 500



Aus: Rahmenplan zur Vernetzung der Grünräume in Friedberg (2003)

