

Stadt Friedberg

Umweltbericht nach §§ 2, 2a, BauGB und Eingriffsregelung

zur

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

für den Hauserweg in Rinnenthal



Verfasser:
Verena Höhberger

Landschaftsarchitektin
Radegundisstraße 18
86316 Friedberg

19.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens
 - 1.2 Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Fachplänen und Fachgesetze
 - 1.3 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter
 - 2.1 Schutzgut Klima Luft
 - 2.2 Schutzgut Boden
 - 2.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
 - 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.5 Schutzgut Landschaft
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung
8. Tabellarische Zusammenfassung
9. Eingriffsregelung
 - 9.1 Minimierungsmaßnahmen
 - 9.2 Ausgleichsbedarf
10. Anhang – Pflanzenliste
11. Quellenverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für den Hauserweg in der Stadt Friedberg, Ortsteil Rinnenthal, soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Nrn1 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Ziel ist es, mit dem Ortsrand die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren und mit einer Ortsrandbegrünung auch sichtbar zu machen. Das Grundstück 207/1 und Teile des Grundstückes 206/3 liegen momentan im Außenbereich. Sie sollen zeitnah bebaut werden und in den Innenbereich einbezogen werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit bis zu drei Einzelhäusern auf einer Fläche von 2.165 m².

Bereits bebaut sind 1.958 m², auf Verkehrsflächen entfallen 820 m² und für Ortsrandbegrünung sind insgesamt 820 m² vorgesehen. (Es entfallen davon 497 m² Ortsrandbegrünung auf derzeit noch unbebaute Grundstücken und 323 m² auf den Bereich der Bestandsbebauung)

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche des Gebietes von 5.440 m².

Nach Art. 6 BayNatSchG stellt die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach §1a Abs.3 BauGB auszugleichen ist.

Für die Flächen mit Bestandsbebauung sowie die bestehende Trasse des Hauserweges und dem landwirtschaftlichen Weg bestehen keine Ausgleichspflicht.

Besonders durch die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung verbessern sich das Landschaftsbild sowie der Lebensraum für heimische Vögel und Kleintiere soweit, dass von weiterem externen Ausgleich abgesehen werden kann.

1.2 Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Fachplänen und Fachgesetze

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
Der Freistaat hat im Landesentwicklungsprogramm 2013 Grundsätze und Ziele für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die nachhaltige Siedlungsentwicklung entwickelt.

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.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006 sind die hier betroffenen Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen.

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. Durch die geplanten grünordnerischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dies wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach BNatSchG näher erläutert.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter

Der Geltungsbereich der geplanten Satzung liegt im Norden des Friedberger Ortsteils Rinnenthal in leichter Hanglage mit süd-westlicher Neigung und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Fläche sowie die umgebende Bebauung sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Bestand ist Einzelhausbebauung sowie gewerbliche Nutzung vorhanden.

2.1 Schutzgut Klima Luft

Beschreibung

Durch die geringe Größe des Gebietes hat der Bereich geringe klimatische Bedeutung.

Auswirkung

Durch die Bebauung mit hohem Grünanteil sowie der Kleinflächigkeit des Gebietes sind keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die geringe Anzahl von maximal 3 Wohnhäusern entstehen nach Umsetzung des Vorhabens keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen z. B. durch Kfz-Abgase.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft sind als gering einzustufen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Gebiet ist geologisch dem so genannten Molassebecken zuzuordnen.

Mehrere Hundert Meter mächtige Tertiärschichten aus Sanden, Schluffen und Tonen werden von gering wasserdurchlässigen Verwitterungs- oder Lößlehmschichten von ca. 1,5 bis 3 m bedeckt. Charakteristisch ist, dass innerhalb kurzer Distanzen sowohl vertikal als auch horizontal unterschiedliche Bodenarten angetroffen werden können.

Dadurch wechseln sich auch kleinräumig mäßig durchlässige Bodenschichten mit gering bis undurchlässigen Bodenschichten ab.

Die Flächen werden ackerbaulich und als Grünland genutzt bzw. sind bereits bebaut.

Auswirkung

Die natürliche Bodenschichtung wird durch die Baumaßnahmen gestört, insbesondere durch das Abschieben des Oberbodens und das Ausheben der Baugrube. Im Bereich der Gebäude und der Erschließung wird das Schutzgut Boden unwiederbringlich zerstört.

Im Bereich der Gärten kann nach Abschluss der Bauarbeiten jedoch wieder eine ungestörte Entwicklung einsetzen, so dass hier keine nennenswerte Belastung einsteht.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als „mittel“ einzustufen,

2.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Auf Grund der Hanglage ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden,

Niederschlagswasser kann auf der gesamten Fläche im Grün- bzw. Ackerland versickern.

Auswirkung

Auf das Grundwasser sind auf Grund des hohen Grundwasserflurabstandes weder bau- noch betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird jedoch durch Bodenversiegelung reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Verwendung von sickerfähigen Materialien zur Oberflächenbefestigung soweit technisch und wirtschaftlich möglich bzw. Versickerung des Regenwassers von Belagsflächen wie Terrassen auf dem Grundstück.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser sind mittel einzustufen.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Das Gebiet wird intensiv ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt.

Auswirkung

Durch die intensive Nutzung hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere. Im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung sowie den relativ großen Gärten können neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Im Planungsgebiet gibt es derzeit ein Bestandsgebäude westlich des Hauserweges, die angrenzenden Flächen entlang dem Hauserweg sind unbebaut. Dadurch ist ein klar abgegrenzter Ortsrand nicht erkennbar.

Auswirkung

Durch die Ergänzung der Bebauung entlang dem Hauserweg sowie der geplanten Ortsrandeingrünung wird der Ortsrand nunmehr klar definiert und in der Landschaft eindeutig ablesbar.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Die Anwohner des Hauserweges wohnen in sehr ruhiger Ortsrandlage.

Auswirkung

Baubedingt ist ein Anstieg der Lärmbelastung sowohl durch anfahrende Baufahrzeuge als auch arbeitsbedingt für die Anwohner zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf Grund der geringen Zahl von Wohneinheiten keine vermehrte Belastung zu erwarten.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht zutreffend.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird nach heutigem Kenntnisstand bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen sind schwerpunktmäßig im Bereich Bodenschutz und in Form grünordnerischer Maßnahmen geplant:

Oberflächenwasser soll so weit wie möglich vor Ort versickern.

Im westlichen und nördlichen Randbereich des Planungsgebietes ist eine vier Meter breite Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Sträuchern vorgesehen, weiter sind pro Grundstück zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Eine ausführliche Darstellung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund des Planungszieles im Bereich Hauserweg den Ortsrand klar zu definieren, bieten sich keine Planungsalternativen an.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht wurde methodisch angelehnt an die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Insbesondere wurde auch die dort empfohlene verbal argumentative Beurteilung der Umweltauswirkungen übernommen, bei der drei Stufen unterschieden werden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Über die Höhe des Grundwasserstandes bestehen keine genauen Kenntnisse, durch die Hanglage im Hügelland kann eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Baumaßnahmen oder die Baukörper jedoch auf Grund von Erfahrungswerten ausgeschlossen werden.

Ebenso liegt kein Bodengutachten vor, so dass nur allgemeine Aussagen über die Bodenbeschaffenheit getroffen werden konnten.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Laut BauGB § 4c überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können. Dadurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und gegengesteuert werden. Im vorliegenden Fall sind nach momentanem Kenntnisstand keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8. Tabellarische Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
1. Klima, Luft	gering	gering	gering	gering
2. Boden	mittel	mittel	gering	mittel
3. Wasser	gering	mittel	mittel	mittel
4. Tiere, Pflanzen	gering	gering	gering	gering
5. Landschaft	gering	gering	gering	gering
6. Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

9. Eingriffsregelung

Die Errichtung von drei Wohnhäusern stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die anschließende Vorgehensweise, insbesondere die Bewertung des Ausgangszustandes, der Auswirkungen des Eingriffs lehnt sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 2003) an.

Wie oben ausgeführt, kann die zusammenfassende Einstufung des Gebietes erfolgen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Geplant ist eine Wohnbebauung mit umgebenden Gärten, so dass von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen werden kann.

9.1 Minimierungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt gemildert werden:

Arten und Lebensräume

- Ermöglichen der Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Ortsrand und freier Landschaft durch Verzicht von Sockelmauern im Bereich der Einfriedungen
- Pflanzverbot für Koniferenhecken

Wasser

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Wegen, Zufahrten, Terrassen auf den privaten Grundstücken

Boden

- Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und spätere Wiederverwendung
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Garagenzufahrten und Zuwegen der Privatgrundstücke

Landschaftsbild

- Ausbildung eines begrünter Ortsrandes an der West- und Nordseite des Gebietes mit 4 Metern Breite.
(Straucharten siehe Anhang)

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen auf privaten Grundstücken: zwei Bäume pro Grundstück, Arten siehe Anhang.
- Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen

9.2 Ausgleichsbedarfs

Insbesondere durch die Ausbildung des vier Meter breiten Pflanzstreifens mit heimischen Sträuchern als Ortsrandbegrünung tritt eine erhebliche Verbesserung des Landschaftsbildes ein. Ebenso entsteht dadurch wertvoller Lebensraum für heimische Vögel und Kleintiere.

Da zusätzlich auch pro Grundstück zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind, verbessert sich hier die Gesamtsituation für das Landschaftsbild und heimische Arten soweit, dass von einem weiteren externen Ausgleich abgesehen werden kann.

10. Anhang – Pflanzenliste

Laubbäume auf privaten Grundstücken (Auswahl)

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär 3 – 4 x verpflanzt, 200 – 250 cm

- Crataegus crus-galli - Hahnendorn
- Crataegus lavalei „Carrierei“ - Apfeldorn
- Malus in Sorten - Zierapfel
- Prunus in Sorten - Zierkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstbäume (Hochstamm)

Sträucher zur Ortsrandeingrünung

- Corylus avellana – Hasel
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Rosa arvensis – Acker-Rose
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

11. Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ

Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESWNTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklag mi Natur und Umwelt –
Ein Leitfaden, 2. Erweiterte Auflage

STADT FRIEDBERG

Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 13. Änderung vom 18.7.2006,
Verfasser Dipl.-Ing. Hans Brugger