

Grünordnerische Begründung

Fassung vom 04.05.2017

im Rahmen der Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 / III

zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Bestandsanalyse

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Böden
- 1.3 Grund- und Oberflächenwasser
- 1.4 Landschaftsbild / Ortsbild
- 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 beschreiben und bewertet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB sowie einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Gemäß diesem Gesetz kann im vorliegenden Fall die Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden und auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Voraussetzung dafür ist, dass maximal 20.000 m² als Gebäude-Grundfläche zugelassen werden. Dies ist beim vorliegenden Geltungsbereich von ca. 2.400 m² der Fall. Außerdem ist die Beeinträchtigung der Schutzgüter auszuschließen. Daher sind anstehenden Umweltbelange weiterhin zu berücksichtigen.

In der vorliegenden gründerischen 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 in Friedberg-West, an der Ecke Metzstraße - Mittlerer Lechfeldweg.

Es liegt im Naturraum 047 „Lech-Werft-Ebenen“ bzw. 047 A „Lechtal“, der sich durch postglaziale Talböden sowie die eiszunlich abgelagerten Hoch und Niederterrassenschotter auszeichnet.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt ca. 2.400m² Fläche in ebener Lage.

1.2 Böden

Die ursprüngliche Bodenqualität im Planungsgebiet hat sich als humusreiche Pararendzina auf Schotter / Schluffkies dargestellt, ist jedoch aufgrund der nahezu vollkommenen Überbauung und Versiegelung komplett anthropogen überprägt und verändert.

1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und ausgewiesenen wassersensiblen Bereichen.

Aussagen zu Grundwasserbeeinflussung und Sickerfähigkeit liegen nicht vor und sind im Zuge der Eingabplanung durch einen Fachplaner zu prüfen und in einem Entwässerungskonzept zu konkretisieren. Aufgrund der anstehenden Lech-Schotterebene ist jedoch eine gute Sickerfähigkeit der Böden zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser / Dachwasser sollte daher möglichst versickert werden.

1.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Baufläche liegt innerorts und ist allseitig von Bebauung bzw. Straßen umschlossen. Eine Fernwirkung kann aufgrund der ebenen Lage und der umgebenden Baukörper ausgeschlossen werden.

1.5 Lokales Klima

Die Baufläche ist zur Zeit nahezu vollflächig versiegelt und weist daher ein unausgeglichenes Lokalklima mit starker Aufheizung und hohem Wasserabfluss auf. Lediglich die umgebende Wohnbebauung mit Gärten kann hier ausgleichend und temperaturmildernd einwirken. Aufgrund der Ecklage des Grundstückes an zwei Wohnstraßen kann davon ausgegangen werden, dass der Luftaustausch gewährleistet ist.

1.6 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird zur Zeit als Gewerbegebiet mit umfangreichen Fahrd- und Parkplatflächen genutzt und ist bis auf einen randlichen Baumstandort vollständig versiegelt.

1.7 Gehölzbestand

Am Rand des Planungsgebietes, im direkten Übergang zum Gehweg, steht ein Feldahorn (Acer campestre, 3-stämmig, Kronendurchmesser 8m). Dieser wird im Zuge der Bauarbeiten nicht zu halten sein. Ersatz auf dem Baugrundstück ist vorzusehen.

1.8 Übergeordnete Planungen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Augsburg stellt für den Planungsbereich keine speziellen schützenswerte Strukturen dar. Auch in der darin enthaltenen Artenschutzkartierung sind im Planungsbereich keine Hinweise auf geschützte Arten dargestellt. Kartierte Biotope kommen im nahen Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weist den Planungsbereich als Wohngebiet in direkter Grenzlage zu Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen aus. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

Die derzeitige gewerbliche Nutzung ist nicht mehr aktiv. Durch die nahezu vollflächige Versiegelung sind Wasser- und Bodenhaushalt auf der ganzen Fläche anthropogen verändert. Der bestehende Baum ist auf einen geringen Standort eingeschränkt und dauerhaft nicht entwicklungsfähig.

2. Konfliktanalyse

2.1 Eingriffsbewertung

Die durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platflächen	Niederschlagswasser kann hier nicht versickern	Insgesamt werden durch die Baumaßnahme Versiegelungen zurückgebaut und Boden wieder geöffnet. Dies trägt zu einer Verbesserung des ist-

Lärm- und Schadstoffimmissionen	Es entsteht aufgrund von zusätzlichen Wohnungen und einer Gewerbenutzung mit Kundenverkehr zusätzlicher Erreichungsverkehr für die Anwohner.	Zustandes bei. Dennoch ist die Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser anzustreben.
Einfluss auf das Landschaftsbild / Ortsbild	Die geplante Baumaßnahme sieht geringere Versiegelung als im Bestand vor. Erdläng der Sudgrenze entsteht eine Durchgrünung mit Privatgärten. Die PKW-Stellplätze werden mit Einzelbäumen überstellt	Die Grenzwerte für Immissionen sind entsprechend der Gebietskategorie aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten.
	Die Fernwirkung ist aufgrund der Lage im Bestand auszu-schließen. Durch die Entsiege-lung von Teilflächen und teil-weise Durchgrünung ergibt sich eine Verbesserung der opti-schen Situation und des Orts-bildes.	

2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde die Fläche weiterhin komplett versiegelt und gewerblich genutzt.

Es würden keine Grünstrukturen entstehen.

2.3 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in m²	% Anteil	Planung in m²	% Anteil	Differenz
Überbaute Bereiche	2.400 m²	100%	1.680 m²	70 %	- 720 m²
Gebäude + TG-Zufahrt	860 m²	36 %	1.190 m²	50,0 %	+ 330 m²
Asphalt- und Pflasterflächen	1.540 m²	64 %	490 m²	20,0 %	- 1.050 m²
Grünflächen	0 m²	0%	720 m²	30 %	+720 m²
Flächige Grünbereiche (Gärten, Spielplatz)	0	0 %	720 m²	30 %	+ 720m²
Summe	2.400 m²	100 %	2.400 m²	100 %	+/- 0

3. Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (§15) 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

Durch die Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohn- und Gewerbenutzung wird die Baufäche sowohl nachverdichtet als auch teilentseigt. Die tatsächlich nutzbare Grundfläche auf dem Grundstück steigt. Die Überbauung von noch unversiegelten Flächen wird in diesem Bauvorhaben vermieden und gleichzeitig überbauter Boden wieder geöffnet.

3.2 Minimierung von Eingriffen

Boden:

Flächen, für den ruhenden Verkehr oder Fahrverkehr werden den tatsächlichen Erfordernissen angepasst. Darüber hinaus vorhandene Bereiche wieder als offener Boden / Vegetationsfläche angelegt.

Wasser:

Oberflächenwasser und Dachwasser ist zu versickern. Dazu ist im Zuge der Eingriffsplanung von einem Fachplaner ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Landschaftsbild / Ortsbild:

Der Baukörper wird durch flächiges Grün sowie Baumstandorte im Bereich der PKW-Stellplätze in das Ortsbild eingebunden.

Klima:

Die offene Bauweise zur Durchlüftung bleibt beibehalten. Gleichzeitig werden im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche Grünstrukturen geschaffen.

3.3 Ausgleich von Eingriffen

Naturschutzrechtlich ist im vorliegenden Bauvorhaben kein Ausgleich erforderlich. Der zu entfernende Bestandsbaum wird durch umfangreiche Pflanzangebote bei weitem ersetzt. Für Flora und Fauna entstehen neue Lebensräume. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild / Ortsbild stellt die Baumaßnahme aufgrund der Teilentsiegelung ebenfalls eine Verbesserung der momentanen Situation dar.