

Grünordnerische Begründung

Friedberg, den 04.05.2017

Fassung vom 25.09.2018

im Rahmen der Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 / III

zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 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 beschrieben 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 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 in Friedberg-West, an der Ecke Metzstraße - Mittlerer Lechfeldweg.

Es liegt im Naturraum 047 „Lech-Wertach-Ebenen“ bzw. 047 A „Lechtal“, der sich durch postglaziale Talböden sowie die eiszeitlich 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 Eingabeplanung 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. Anfallen des 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 Gewerbeeinheit mit umfangreichen Fahr- und Parkplatzflächen 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 Platzflächen	Niederschlagswasser kann hier nicht versickern	Insgesamt werden durch die Baumaßnahme Versiegelungen zurückgebaut und Boden wieder geöffnet. Dies trägt zu einer Verbesserung des Ist-

		Zustandes bei. Dennoch ist die Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser anzustreben.
Lärm- und Schadstoffimmissionen	Es entsteht aufgrund von zusätzlichen Wohnungen und einer Gewerbenutzung mit Kundenverkehr zusätzlicher Erschließungsverkehr für die Anwohner.	Die Grenzwerte für Immissionen sind entsprechend der Gebietseinstufung aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten.
Einfluss auf das Landschaftsbild / Ortsbild	Die geplante Baumaßnahme sieht geringere Versiegelung als im Bestand vor. Entlang der Südgrenze entsteht eine Durchgrünung mit Privatgärten. Die PKW-Stellplätze werden mit Einzelbäumen überstellt.	Eine Fernwirkung ist aufgrund der Lage im Bestand auszuschließen. Durch die Entsiegelung von Teilflächen und teilweise Durchgrünung ergibt sich eine Verbesserung der optischen Situation und des Ortsbildes.

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 m ²	% - Anteil	Planung in m ²	% - Anteil	Differenz
Überbaute Bereiche	2.400 m²	100%	1.630 m²	68%	- 770 m²
Gebäude + TG-Zufahrt	860 m ²	36 %	1.090 m ²	45,0 %	+ 230 m ²
Asphalt- und Pflasterflächen	1.540 m ²	64 %	540 m ²	23,0 %	- 1.000m ²
Grünflächen	0 m²	0%	770 m²	32 %	+770 m²
Flächige Grünbereiche (Gärten, Spielplatz)	0	0 %	770 m ²	32 %	+ 770m ²
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 Baufläche sowohl nachverdichtet als auch teilentsiegelt. 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 Eingabeplanung 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 Pflanzgebote 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.