

Vorhaben: Stadt Schongau
Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr 610-5-64 ‚Neuländer‘
mit integriertem Grünordnungsplan
Industriegebiet ‚Neuländer‘

Landkreis: Weilheim-Schongau

Begründung zum integrierten Grünordnungsplan

Planungsbüro Grünordnungsplan/
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:



FENERBERG UND MENZEL

Ina-Seidel-Str. 4

82131 Stockdorf

Bearbeitung:

Stefan Menzel Dipl. Ing. (FH)

Schongau,

Stockdorf, 04.12.2002

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister



Stefan Menzel
Dipl.-Ing.(FH) Fachrichtung Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Ausgangssituation
 - 1.2 Rechtliche Grundlagen

2. Bestandsanalyse
 - 2.1 Naturhaushalt
 - 2.1.1 Lage im Raum
 - 2.1.2 Topographie, Relief, Geologie
 - 2.1.3 Klima
 - 2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation
 - 2.1.5 Reale Vegetation
 - 2.2 Schutzgebiete
 - 2.3 Immissionen
 - 2.4 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3. Konfliktanalyse
 - 3.1 Eingriffsbewertung Schutzgut ‚Arten und Lebensräume‘
 - 3.2 Eingriffsbewertung Schutzgut ‚Boden‘
 - 3.3 Eingriffsbewertung Schutzgut ‚Wasser‘
 - 3.4 Eingriffsbewertung Schutzgut ‚Luft/Klima‘
 - 3.5 Eingriffsbewertung Schutzgut ‚Landschaftsbild‘

4. Maßnahmen zur Grünordnung
 - 4.1 Grünordnerische Maßnahmen zur Erschließung
 - 4.2 Erhaltung der Grünbestände (§9Abs. 1, Nr 25 BauGB)
 - 4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot (§9Abs. 1, Nr 25 BauGB)
 - 4.4 Öffentliche Grünfläche
 - 4.5 Kompensation für versiegelte und überbaute Flächen
 - 4.6 Maßnahmen zur Entlastung des Naturhaushaltes
 - 4.6.1 Versiegelungsgrad
 - 4.6.2 Einsparung von Trinkwasser
 - 4.6.3 Düngemittel und Pestiziteintrag

5. Übernahme in die Bauleitplanung

6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeines

1.1 Ausgangssituation

Aufgrund der geplanten Betriebserweiterung der Firma Hirschvogel Umformtechnik soll auf der beschriebenen Fläche ein Industriegebiet entstehen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,7 ha.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Maßgebende Rechtsgrundlage für die Grünordnungsplanung bildet das Bayerische Naturschutzgesetz von 1973, zuletzt geändert am 23.06.1998.

Nach Art. 3 (2) BayNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festzusetzen.

Die Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes ergibt sich insbesondere dann, wenn Voraussetzungen entsprechend Art. 3 (2) BayNatSchG bestehen.

Für das Verfahren zur Aufstellung und der Genehmigung gelten die Vorschriften entsprechend

2 Bestandsanalyse

2.1 Naturhaushalt

2.1.1 Lage im Raum

Die Stadt Schongau liegt im Regierungsbezirk Oberbayer, Landkreis Weilheim-Schongau.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Lech Vorberge“ 036. Die Lechvorberge bilden eine Teileinheit der naturräumlichen Haupteinheit Voralpines Hügel- und Moorland 03.

2.1.2 Topographie, Relief, Geologie

Das Planungsgebiet liegt in ebenenem Gelände am westlichen Rand von Schongau.

Höhen: 730 – 735 m üNN

2.1.3 Klima

Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8-9°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 1211 mm.

2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich auf einem bestimmten Standort ohne menschliche Nutzung dauerhaft einstellen würde. Im Planungsgebiet würde der Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum), Alpenvorlandrasse, vorherrschen.

2.1.5 Reale Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Nordgrenze befindet sich ein Gewerbegebiet, entlang der Westgrenze verläuft ein befestigter Feldweg.

2.2 Schutzgebiete und amtliche Biotop

Im Planungsgebiet liegen keine Schutzgebiete und amtliche Biotop vor.

2.3 Immissionen

siehe Begründung zum Bebauungsplan G.) Immissionsschutz

2.4 Vorgaben aus Übergeordneter Planung

Vorgaben aus übergeordneten Planungen wurden dem Flächennutzungsplan entnommen.

3 Konfliktanalyse

3.1 Eingriffsbewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Biotop und landkreisbedeutende Arten sind durch das Planungsgebiet nicht betroffen.

Baumbestand ist im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Durch eine Schutzpflanzung von min. 10 m Breite entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll der Gehölzverbund entlang der B 17 aufgewertet werden. Die Gehölzpflanzung dient auch dem Ausgleich im Gebiet.

3.2 Eingriffsbewertung Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Versiegelt ist lediglich der Feldweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Bewertung

Auf Grund der derzeitigen Nutzung ist der Zustand des Schutzgutes Boden in Hinsicht auf den Versiegelungsgrad als positiv zu betrachten. Durch die geplante Umnutzung des Geländes von landwirtschaftlicher Nutzung in Gewerbe wird dieser stark erhöht. Der Eintrag an Düngemitteln wird beendet.

3.3 Eingriffsbewertung Schutzgut Wasser

Beschreibung

Durch den geringen Versiegelungsgrad kann Regenwasser versickern. Eventuell sind Drainagen auf Grund der derzeitigen Nutzung vorhandene.

Bewertung

Die Planung sieht vor, anfallendes Tagwasser von Dachflächen in Rigolen unter den Gebäudekörpern vor Ort zu versickern. Anfallendes Tagwasser von befestigten Flächen wird in an die Verkehrsflächen angrenzenden Mulden über belebte Bodenschichten vor Ort versickert.

3.4 Eingriffsbewertung Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in ebenenem Gelände am westlichen Rand von Schongau und ist für die Frischluftbildung für die östlich gelegene Wohnbebauung gegenüber der B 17 von geringer Bedeutung.

Bewertung

Durch das partielle Öffnen der versiegelten bzw. überbauten Flächen und die Schaffung von Gehölzflächen wird die Erwärmung der Luft im Gebiet nach der Bebauung reduziert.

3.5 Eingriffsbewertung Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Durch das relativ ebene Gelände ist die Bebauung von der Landschaft aus einsehbar.

Bewertung

Durch ein Einsenken der Bebauung in das Gelände und durch Gehölzpflanzungen entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wird der massive Eindruck der Baukörper gemindert.

4 Maßnahmen zur Grünordnung

4.1 Grünordnerische Maßnahmen zur Erschließung

Für die Erschließung des Planungsgebietes wird keine zusätzliche Zufahrt benötigt. Die Haupteerschließung findet von der Dessau Straße aus von Norden über eine zentrale Zufahrt statt.

Zentrale Haupteerschließung:

9,00 m Fahrbahn (vollversiegelt)

Wendekreis:

Durchmesser 32,00 m Fahrbahn (vollversiegelt)

Betriebsstrasse (Umfahrt):

3,50 m Fahrbahn (vollversiegelt)

Arbeitsraum auf Ostseite der großen westlichen Halle:

12,00 m Breite (vollversiegelt)

Zufahrten zur kleinen östlichen Halle :

5,00 m Fahrbahn (vollversiegelt)

4.2 Erhaltung von Grünbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind keine Gehölzstrukturen im Planungsgebiet vorhanden.

4.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelpflanzgebot

Gemäß der Festlegung im Bebauungsplan und Grünordnungsplan ist in Grünflächen je 500 qm ein Laubbaumhochstamm, STU min. 14/16 entsprechend der Pflanzliste Einzelpflanzgebot zu pflanzen. Es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Flächenpflanzgebot

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind flächige Strauchpflanzungen auszuführen. Die Auswahl der Gehölze hat entsprechend der Pflanzliste für Flächenpflanzgebote zu erfolgen. In Gehölzflächen ist je angefangene 500 qm ein Laubbaumhochstamm, STU

min. 14/16 entsprechend der Pflanzliste Flächenpflanzgebot zu pflanzen . Es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.

4.4 Öffentliche Grünfläche

Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet vorgesehen.

4.5 Kompensation für versiegelte und überbaute Flächen

Als Kompensation für die überbauten und versiegelten Flächen sollen vorgenannte Hecken und Laubbäume (Pflanzgebote) gepflanzt werden.

4.6 Maßnahmen zur Entlastung des Naturhaushaltes

4.6.1 Versiegelungsgrad

siehe 3.3 Bewertung Schutzgut Wasser

4.6.2 Düngemittel und Pestizideintrag

Bei der Nutzung des Gebietes als Industriegebiet ist mit einem Düngemittel und Pestizideintrag nicht ztu rechnen.

5 Übernahme in die Bauleitplanung

Da der Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan erstellt wurde, wurde er direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet, so daß alle wesentlichen Aspekte der Grünordnung bereits im Bebauungsplan enthalten sind.

6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Flächengrößen Bestand:

befestigte Flächen (Weg):	1.382 m ²
intensiv genutztes Grünland:	56.195 m ²

Flächengrößen Planung:

überbaute Flächen	32.242 m ²
befestigte Flächen:	6.202 m ²
Strauchflächen B17:	3.500 m ²
Strauchflächen im Gebiet:	2.012 m ²
Grünfläche:	13.621 m ²

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde gemäß Leitfaden 'Eingriffsreglung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um Typ A (GRZ > 0,35).

Der Faktor 0,3 (Unterer Wert) bei der Einstufung des Grünlandbestandes ergibt sich aus der Tatsache, daß das anfallende Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen über Rigolen vor Ort versickert wird.

	Verlust	Gewinn	Faktor
Zwischensumme			
Grünland, Bestand (Kategorie I, Unterer Wert) = 56.195 – 13.621 – 2.012 - 3.500 = - 37.062 m ²			0,3 - 11.119 m ²
<u>Strauchpflanzung (Kategorie II, Oberer Wert)</u>		+ 3.500 m ²	1,0 + 3.500 m ²
<u>Summe</u>			+ 7.619 m ²

Die Berechnungen zeigen eine Ausgleichsfläche von 7.619 m² auf.
 Die Stadt Schongau verfügt über ein ÖKO - Konto aus dem die benötigte Fläche abgebucht werden soll.
 Hierbei soll die Fläche Nr. 1 (Fl.Nr. 884 Rösenau) mit 6.558 m² und eine Teilfläche aus der Nr. 13 (Fl.Nr. 2001/1 ehem. Gaulager) aus dem ÖKO - Konto abgebucht werden.



Fläche Nr. 1/Rösenau



Fläche Nr. 13/ehem. Gaulager

Aufgestellt: Stockdorf, 04.12.2002

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Menzel'.

Stefan Menzel
Dipl.-Ing.(FH) der Fachrichtung Landschaftsarchitektur