

Große Kreisstadt

donauwörth



**Bebauungsplan**

**„1. Änderung und Erweiterung Baugebiet  
Schrankenäcker (Kornstraße)“**

**Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahme  
(gem. § 2a BauGB)**

**SATZUNG**



Große Kreisstadt Donauwörth  
Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

## **1.0 Einleitung**

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen **2**
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung **2**

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

- 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden **2**
- 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung **6**
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen **6**

## **3.0 Ermittlung der Ausgleichserfordernis **7****

## **4.0 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung **8****

- 4.1 Alternativen zur vorliegenden Planung **9**
- 4.2 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen **9**
- 4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes **9**

## **5.0 Zusammenfassung **9****

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschl. der Beschreibung der Festsetzungen

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausgleichsbauungsplan
Art des Gebietes	Allgemeines Wohngebiet (WA) Öffentliche Grünflächen
Art der Bebauung	Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über eine mittig trassierte Erschließungsstraße, die mit 5 m Breite (Fahrbahn ohne Gehweg) ausgebaut wird und in einer Wendeplatte endet
Flächenbedarf	Das Planungsgebiet umfasst ca. 23.300 m <sup>2</sup> Bruttobauland (2.900 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche, 2.850 m <sup>2</sup> Grünfläche) und 17.550 m <sup>2</sup> Nettobauland

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne für die Durchführung von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch § 1 G, am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 14.08.2007
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan bzw. im Ausgleichsbauungsplan festgesetzt.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Vorortbegehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/Luft	<p>Die Flächen im Planungsgebiet werden als Acker (Nordwesten) bzw. als Mähwiese (Südosten) genutzt.</p> <p>In Strahlungs Nächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung Kaltluft gebildet. Aufgrund der topographischen Lage fließt die Kaltluft nach Südwesten (Zusamtal) ab.</p> <p>Die Kaltluft hat kaum klimatische Wirkung auf die östlich, südlich und nördliche Bebauung.</p> <p><u>geringe Empfindlichkeit</u></p>	<p>durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p>	<p>Kaltluftentstehungsgebiete (Wiese, Acker) werden überbaut.</p> <p>Die Kaltluft hat nur bedingt klimatische Auswirkung auf die angrenzende Bebauung.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Boden	<p>Die Geologie im Planungsgebiet ist durch alluviale Talsedimente über Niederterrassenkiesen geprägt. Unterhalb des Mutterbodens stehen bindige Talsedimente (graue Schluffe und Tone), sowie bis zu 2 m mächtige Torfe an. Unterhalb der bindigen Schichten folgen Talsande, die in der Tiefe von ca. 5,5 m von Niederterrassenkiesen abgelöst werden. Darüber entwickelte sich aufgrund der leicht erhöhten Lage fruchtbarer Braunerdeboden, der relativ unempfindlich gegenüber Bodenverschmutzung ist (Hohes Puffervermögen).</p> <p><u>mittlere Empfindlichkeit</u></p>	<p>Die Standfläche der Häuser und Terrassen wird auf 402,25 m ü. NN aufgefüllt, um das Baugebiet aus dem Überschwemmungsbereich der Zusam herauszuheben</p> <p>Der Unterboden wird verdichtet.</p> <p>Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktionen werden gestört</p>	<p>Im überbauten Bereich kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
Wasser	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Geringe Schichtwasservorkommen wurden im Hangenden der Torfschicht bei 1,80 m unter GOK (399,13,00 m ü. NN) festgestellt.</p>		

	<p>Grundwasserführend sind die ca. 5,5 m unter Oberkante anstehenden Niederterrassenkiese. Das <b>Grundwasser</b> liegt unterhalb der bindigen, alluvialen Talsedimente <b>gespannt</b> vor und steigt bei Erreichen durchlässiger Talsande (ca. 4,10 m u. GOK) schlagartig an. Mittlere Grundwasserstände in nahen Bohrsondierungen liegen zwischen 1,00 und 1,95 m unter GOG mit hohen jahreszeitlichen Schwankungen.</p> <p><u>mittlere Empfindlichkeit</u></p> <p><b>Fließgewässer</b></p> <p>Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p><u>mittlere Empfindlichkeit</u></p> <p><i>Oberflächenwasser</i> Die bindigen Talsedimente sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.</p> <p>Der in den Schrankenäcker vorhandene Regenwasserkanal ist zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen ausreichend.</p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Aufgrund der lehmigen Deckschichten kann es kaum zu stofflichen Belastungen des Grundwassers kommen.</p> <p>Zeitweise ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen</p> <p>Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs.</p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad und der nicht möglichen Versickerung wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p> <p><b>Fließgewässer</b></p> <p>Um das Baugebiet vor Hochwasser zu schützen, sollen die Standflächen der Häuser und Terrassen auf die Höhe von 402,25 m ü. NN aufgefüllt werden.</p> <p>Dadurch geht Retentionsraum verloren; der Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verloren gegangenen Retentionsraum wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und nachgewiesen.</p> <p><u>Hohe Beeinträchtigung</u></p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<p>Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p> <p>Das neue Baugebiet ist im Bereich eines Ackers bzw. einer intensiv genutzte Wiese geplant, so dass vermutlich nur Allerweltsarten (Ubiquisten) betroffen sind.</p> <p><u>geringe Empfindlichkeit</u></p> <p>Im Nordosten befindet sich ein Obstbaumbestand.</p> <p><u>mittlere Empfindlichkeit</u></p>	<p>Störungen insbesondere durch Baulärm.</p>	<p>Der Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Überbauung ist von geringer Bedeutung, da der Lebensraum (Acker, Wirtschaftswiese) von geringer Bedeutung ist.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p> <p>Der im Umgriff liegende Streuobststreifen wird überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gesichert; er wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>

<b>Mensch (Erholung)</b>	<p>Das Gebiet ist allseitig von Bebauung umgeben und hat keine Bedeutung für Spaziergänger.</p> <p><u>geringe Empfindlichkeit</u></p>	<p>Störungen besonders durch Baulärm</p>	<p>Das Gebiet kann zukünftig nicht mehr zur Naherholung genutzt werden.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Mensch (Immissionen)</b>	<p>Die bestehende Lärmbelastung durch die Durchgangsstraße (Kr.DON 28), die im Osten des neuen Baugebietes vorbeiführt, ist morgens und abends von mittlerer, in der übrigen Zeit von geringer Bedeutung.</p> <p>Mit Geruchs- und Staubemissionen aus der Landwirtschaft ist im unmittelbarem Umfeld des Baugebietes nicht zu rechnen. In den Hofstellen auf Flurstück 68 und 71 wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.</p> <p><u>geringe Empfindlichkeit</u></p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß und Schallemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Es kann zu einem geringfügig erhöhten und zeitlich begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen in das Baugebiet und aus dem Gebiet kommen</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Land-schafts-bild</b>	<p>Das künftige Baugebiet ist an allen Seiten von Siedlungen umgeben.</p> <p>Es handelt sich dabei nicht um eine im Dorfkern liegende Angerfläche, sondern um eine durch die Anlage neuer Baugebiete umschlossene, ehemals im Außenbereich liegende Ackerfläche.</p> <p><u>geringe Empfindlichkeit</u></p>		<p>Schließung einer großen – das Gesamtdorfbild störenden - Baulücke</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.</p>		<p>Voraussichtlich keine Beeinträchtigung.</p> <p>Sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen auftreten, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>

## 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### Prognose bei Durchführung

Der bestehende Acker und Teile einer Wirtschaftswiese in der Ortslage werden dauerhaft überbaut. Bedingt durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (Baum- und Strauchpflanzungen, Festsetzung von öffentlichem Grün im Bereich der Obstwiese) wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und Lebensraum für Ubiquisten (Organismen, die keinen bestimmten Lebensraum benötigen) bereitgestellt.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme weiter als Acker und Wirtschaftswiese genutzt werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen</b>
Klima/Luft	Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von sickerfähigem Belag für Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege.
Boden	Die Verkehrswege wurden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Maß reduziert.  Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von sickerfähigem Belag für Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege).
Wasser	Für die Parzellen 1, 2, 3, 6, 7 und 8 werden Zisternen als Hausanschluss erstellt; Für die Parzellen 4, 5, 9 und 10 und für die anderen schon bestehenden Häuser im Umgriff des Bebauungsplans wird der Bau von Zisternen empfohlen.
Tiere u. Pflanzen	Forderung der Pflanzung eines Hausbaumes
Mensch (Erholung)	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz auf Flurstück 107/6
Mensch (Immissionen)	keine
Landschaftsbild	Festsetzung öffentlicher Grünflächen
Kultur- u. Sachgüter	Sollten Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen, auftreten, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden.

### 3.0 Ermittlung der Ausgleichserfordernis

#### 3.1. Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung nach der Bedeutung der Schutzgüter (vgl. auch Plandarstellung)

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich um Ackerflächen, eine Intensivwiese und Gehölzbereiche. Der Boden ist anthropogen überprägt, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker, Wiese) ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild einzustufen: **Kategorie I**

Fläche Kategorie I **6.038 m<sup>2</sup>**

Die Hecke im Südwesten und die Obstbaumwiese im Norden werden in **Kategorie II** eingestuft.

Fläche Kategorie II **100 m<sup>2</sup>**

**Die geplanten öffentlichen Grünflächen, die bereits versiegelten oder bebauten Flächen und die Flächen mit bestehendem Baurecht (Bauparzellen 4 und 5) werden nicht zur Ausgleichsflächenermittlung herangezogen.**

#### 3.2. Einstufung der Planung bezüglich der Eingriffsschwere

Geplant ist ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35. Der Eingriff hat daher einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad: Typ B.

Dies ergibt nach der Matrix im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bei Kategorie I den Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 (niedrigster möglicher Wert - Maximalwert) bei Kategorie II den Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8.

#### 3.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Abzüge aufgrund von Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

##### 1. Schutzgut „Arten und Lebensräume“ (Abzug: - 0,05):

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Festsetzung: Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaum als Hochstamm auf geeignetem Standort zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

##### 2. Schutzgut „Landschaftsbild“ (Abzug: - 0,05):

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Süden und Norden

### 3. Schutzgüter „Wasser und Boden“ (Abzug: - 0,05):

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Reduzierung der Erschließungswege auf ein Minimum
- Forderung nach Einbau von Zisternen

**Gesamtabzug: 0,15**

### 3.4. Festlegung des Kompensationsfaktors

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich:

Maximalfaktor bei <b>Kategorie I, Typ B</b>	0,5
Abzüge für Vermeidung von Beeinträchtigungen	- 0,15
Anzuwendender Kompensationsfaktor:	$0,5 - 0,15 = \mathbf{0,35}$

Maximalfaktor bei <b>Kategorie II, Typ B:</b>	0,8
Abzüge für Vermeidung von Beeinträchtigungen:	- 0,15
Anzuwendender Kompensationsfaktor:	$0,8 - 0,15 = \mathbf{0,65}$

### 3.5. Auszugleichende Fläche

Flächenanteil privat Kategorie I	$6.253 \text{ m}^2 \times 0,35$	2.189,00 m <sup>2</sup>
Flächenanteil privat Kategorie II	$100 \text{ m}^2 \times 0,65$	65,00 m <sup>2</sup>
Flächenanteil öffentlich Kategorie I	$490 \text{ m}^2 \times 0,35$	171,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>2.425,50 m<sup>2</sup></b>

**Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet „1. Änderung und Erweiterung Baugebiet Schrankenäcker“ beträgt 2.425,50 m<sup>2</sup>.**

Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche des Ökokontos Nr. 4 und 5, Stadt Donauwörth, Gemarkung Auchsesheim.

### 4.0 Ausgleichsmaßnahmen gem. Eingriffsregelung

Für die nicht vermeidbaren, verbleibenden Eingriffe wurden folgende Maßnahmen im Ausgleichsbebauungsplan festgelegt:

Zum Ausgleich der Eingriffe sind auf dem Ökokonto der Großen Kreisstadt Donauwörth (Ökokonto Nr. 4 und 5 auf Flurstück Nr. 256) folgende Maßnahmen auf einer Fläche 2.425,50 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- Als kurz- bis mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp mit einer Entwicklungsdauer von ca. 1 bis 25 Jahre werden unbefestigte Gräben und renaturierte Fließgewässerabschnitte mit Verlandungsbereichen und Röhrichtgürteln vorgesehen.

- Zur landschaftsplanerischen Umsetzung werden im Einzelnen - unter Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten des Umfeldes - die folgenden Maßnahmen erforderlich:
  1. Wiederherstellung eines natürlichen Grabenverlaufs,
  2. Einbringung von Totholz im Grabenverlauf,
  3. Schaffung von buchtartigen Aufweitungen als Retentionsraums,
  4. Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Traubenkirschen-Eschen-Waldes,
  5. Ansaat und extensive Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### **4.1 Alternativen zur vorliegenden Planung**

Zielsetzung der Donauwörther Stadtplanung ist es, nicht nur im Wohnpark in Riedlingen sondern in allen Stadtteilen Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. In Auchsesheim stehen zur Zeit keine erschlossenen Bauplätze zur Verfügung, die kurzfristig bebaut werden könnten.

#### **4.2 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Die Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens abgearbeitet.

Bei der Bearbeitung wurde auch ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens (Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg aus Leipheim) verwendet. Die aktuelle Vegetation wurde vor Ort aufgenommen. Aussagen insbesondere zu Klima, Biotopen und Arten (keine schützenswerte Tier- und Pflanzenarten) basieren auf fachliche Einschätzungen und Angaben aus dem Landschaftsplan.

#### **4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes**

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festgelegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

### **5.0. Zusammenfassung**

Das künftige Wohngebiet „Kornstraße“ befindet sich in intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Ortsinnenlage, die bezüglich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Klima“, „Boden“ und „Kultur“ und **als gering empfindlich** eingestuft wurden. Aufgrund des gespannten Grundwassers wird die Empfindlichkeit des Schutzguts „Wasser“ als mittel bewertet.

Eingriffsminderungsmaßnahmen, wie Pflanzung von Hausbäumen, die Verwendung offenporigen Pflasters für Zufahrten, Park- und Stellflächen, und Begrünungsmaßnahmen von Carports, Pergolen und Müllhäusern und die Anlage von Grünflächen entlang der Straße „Schrankenäcker“ sind vorgesehen.

Die schädlichen Auswirkungen des neuen Baugebietes auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Klima“, „Kultur“ und „Mensch“ können als gering eingestuft werden. Von mittlerer Bedeutung ist die Wirkung der Versiegelung auf das Schutzgut „Boden“. Die aus Hochwasserschutzgründen notwendige Auffüllung ist als hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut „Wasser“ zu werten.

Vorausgesetzt, dass der Verlust an Retentionsraum und die Bodenversiegelung an anderer Stelle ausgeglichen wird, sind sowohl die Beeinträchtigungen für die Gesamtheit der Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen, als **nicht erheblich** einzustufen.

Donauwörth, den

Armin Neudert  
Oberbürgermeister