

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Zagelweg“

Begründung

Stand: Satzung, Oktober2007

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (auf der Planzeichnung) und die als Anlage aufgeführten Unterlagen, welche auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können.

A) Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Bezug zum Flächennutzungsplan	3
3. Ausgangssituation	4
4. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Städtebauliche Konzeption	4
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
7. Kenndaten der Planung	5
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage 1)	5
9. Grünordnung	6
10. Flächen mit Bodenbelastung	6
11. Gewässer	6
12. Niederschlagswasser	6
13. Ver- und Entsorgung	6
14. Bodenordnende Maßnahmen	7
15. Denkmalschutz, Denkmalpflege	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Berg, westlich vom Friedhofsgelände und hat einen Umgriff von ca. 3,15 Hektar. Es wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Flurstücke Nr. 59, 61, 237/25, 237/26, 237/27, 237/28, 237/29,

Im Westen: Flurstücke Nr. 237/9, 273,

Im Süden: Flurstücke Nr. 312/1 (Straße),

Im Osten: Flurstücke Nr. 55, 55/1, 8/5 (Hagenauweg), 61 (Teilstück).

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für die Errichtung von zwölf Einfamilienhäusern und den Bau einer vom Zagelweg abzweigenden Erschließungsstraße mit Wendehammer. Diese Straße erhält künftig die Bezeichnung „Bürgermeister-Weidner-Straße“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

1.2. Liste der überplanten Flurstücke

Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Berg befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurstücke Nr. 61 (Teilfläche), 237/11 (Teilfläche Zagelweg), 267/1 (Teilfläche Zagelweg) 268, 269, 270, 272 (Teilfläche), 272/1, 56 (Friedhof).

2. Bezug zum Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth - wirksam mit Bekanntmachung vom 02.03.2002 – ist der Bereich des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Bereich der geplanten Neubebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. im östlichen Teilbereich ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO) fest.

Die Grundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind im FNP als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3. Ausgangssituation

Das künftige Baugebiet befindet sich im Stadtteil Berg, am Übergang von freier Landschaft zu den Siedlungsflächen. Bezogen auf das Donauwörther Stadtgebiet liegt das Plangebiet relativ kernstadtnah in sehr guter Wohnlage und grenzt stadteilabrundend an das Wohnquartier „Am Kühberg“ an.

4. Ziel und Zweck der Planung

Da die Stadt Donauwörth grundsätzlich bestrebt ist, die Innenentwicklung in Form von Abrundung bestehender Wohnquartiere voranzubringen, ohne dabei aber die Eigenart der jeweiligen Gebiete zu stören, bietet sich eine Bebauung dieses Bereichs – wie bereits im Flächennutzungsplan als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung formuliert - an.

Der Bebauungsplan „Am Zagelweg“ schafft somit Baurecht für die Bebauung mit Einzelhäusern; es entsteht ein Wohnquartier, das in die Eigenart der nördlich angrenzenden Bebauung (durchgrünt, geringe Dichte und Versiegelung, dörflicher Charakter) gut integriert werden kann.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Zagelweges ist der Erschließungsaufwand für das neue Baugebiet gering.

5. Städtebauliche Konzeption

Die neuen Parzellen und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dort zulässigen Gebäude entsprechen in ihrer Maßstäblichkeit den im nördlichen Baugebiet vorhandenen Grundstücken und deren Bebauung. Das Plangebiet fügt sich somit problemlos in den Kontext des östlich angrenzenden Dorfkerns von Berg ein.

Die Sattel- und Walmdächer orientieren sich in der zugelassenen Neigung (18° bis 48°) ebenfalls an der umgebenden Bebauung.

Die öffentlichen Straße „Am Zagelweg“ besitzt bisher keinen Geh- und Radweg; sie ist daher ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Außerdem werden für den östlich angrenzenden Friedhof Besucherparkplätze vorgesehen.

Mit Hilfe der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ auf dem südlich angrenzenden Areal wird das im Flächennutzungsplan formulierte Planungsziel einer „Grünzäsur“ zwischen dem Stadtteil Berg und dem Wohnquartier „Stadmühlenfeld“ auch planungsrechtlich gesichert.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplans und entsprechend der Standortqualitäten des Baugebiets in Kernstadtnähe, wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. im östlichen Teilbereich als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO) festgesetzt; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 wird dem Leitbild einer Bebauung der Grundstücke mit niedriger Dichte, starker Durchgrünung und geringer Versiegelung Rechnung getragen.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 18° - 48°), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (E + D) und eine bergseitige Traufhöhe von max. 3,75 m Bezug.

7. Kenndaten der Planung

7.1 Flächenzusammenstellung

	Fläche	Anteil
Bruttobauland	14.010 m ²	100 %
Verkehrsflächen neu	1.420 m ²	10,9 %
Nettobauland	12.590 m ²	89,1 %
Öffentliches Grün, Friedhof m. Erweiterungsfläche	16.515 m ²	
Bestehende Verkehrsflächen	925 m ²	
Gesamtumgriffsfläche	31.450 m ²	

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage 1)

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet „Am Zagelweg“ beträgt 5.943,5 m².

Der Ausgleich findet auf der Ökokontofläche III der Stadt Donauwörth statt.

6. Anteil öffentlicher Fläche

Neu überplante Fläche gesamt	13.775 m²	100 %
Davon private Flächen	12.565 m ²	91,3 %
Davon öffentliche Flächen	1.210 m ²	8,7 %
Anteil Privateigentümer am Ausgleich	1.210 m ²	91 % von 5.943,5 m ²
Anteil öffentliche Hand an Ausgleich	517,1 m ²	8,7 %

9. Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahmen werden die Pflanzung von einheimischen Großgehölzen auf den Privatgrundstücken und ein 5 Meter breiter Gehölzgürtel als Ortsrandeingrünung auf den Parzellen 1 bis 6 (vgl. Pflanzliste im Bebauungsplan) festgesetzt.

Zwischen Zagelweg und dem westlich davon verlaufenden Geh- und Radweg ist ein Grünstreifen geplant.

10. Flächen mit Bodenbelastung

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht zu erwarten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

11. Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs.

Grundwasserbedingte Beeinträchtigungen für die Bauwerke sind nicht zu erwarten.

12. Niederschlagswasser

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ist gemäß §1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufgrund der durchgeführten Baugrunderkundung und der dort festgestellten anstehenden, sehr gering durchlässigen Bodenschichten ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach den Vorgaben der ATV DVWK A 138 nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem an den in der östlichen Straßenverkehrsfläche vorhandenen Regenwasserkanal und in den Vorfluter (Wörnitz) entwässert.

Zur Verbesserung der Rückhaltung des Oberflächenwassers und zur Verringerung der hydraulischen Belastung des städtischen Kanalnetzes wird innerhalb des Bebauungsplanumgriffs der Bau von kombinierten Regenrückhalte-/Brauchwasserzisternen empfohlen. Stellplätze im privaten Bereich sind wasserdurchlässig auszubilden."

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für die Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

13. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch das bestehende Ortsnetz und (LEW AG) gewährleistet.

Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas (Erdgas Schwaben) versorgt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei werden die Schmutzwässer in den nördlich vorhandenen, städtischen Schmutzwasserkanal im Mühlweg entwässert. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabensatzung erhoben.

15. Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass an den Umgriff des Bebauungsplans im Nordosten die Ortsrandbebauung von Berg angrenzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 61 wird noch eine aktive Landwirtschaft mit Rinderhaltung betrieben. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Fahrsilo und eine Mistplatte.

Der Abstand von der nächstgelegenen Parzelle 12, Fl.Nr. 61, die sich im Eigentum des Landwirtes befindet, beträgt der Abstand von der Baugrenze zu

- Fahrsilo 15 m
- Mistplatte ca. 15 m
- Jungviehstall ca. 20 m
- Rinderstall ca. 15 m.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist es deshalb nötig, auf die Geruchsemissionen von der Rinderhaltung, vom Fahrsilo und von der Mistplatte hinzuweisen.

Nach einer Untersuchung der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik „Geruchsemissionen aus Rinderställen“ wurde für deutlich wahrnehmbaren Silagegeruch eine Geruchsschwellenentfernung von etwa 10 m festgestellt. Für noch wahrnehmbaren Silagegeruch wurden 25 m ermittelt. Bei Festmistlagerställen betrug die durchschnittliche Geruchsschwellenentfernung nur „Festmistgeruch schwach wahrnehmbar“ rund 15 m.

Nach dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz der Landwirtschaft“ ist im vorliegenden Fall auf Grund des Tierbestandes ein Abstand von 25 m zur Bebauung in Wohngebieten erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass im vorliegenden Fall bei einer Ausweisung der Parzelle 12, Allgemeines Wohngebiet, die erforderlichen Mindestabstände, um deutliche Geruchsbelästigungen zu vermeiden, nicht eingehalten werden. Zu den übrigen Parzellen reichen die Abstände aus. Gelegentliche Geruchsemissionen können auch dort jedoch nicht vermieden werden.

Fazit: In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen und -immissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Verschmutzungen der Wege.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Die Hauptintention des Bebauungsplans ist es, Baurecht für eine Bebauung auf den Flurstücken 267, 268, 269, 270 und 272 (Teilfläche) schaffen. Da sich diese Grundstücke alle in Privatbesitz befinden, wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 01.02.2007 parallel zum Bebauungsplanverfahren die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen.

15. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

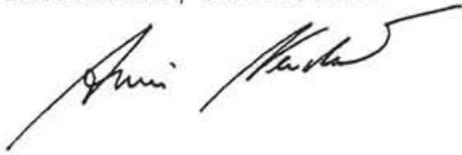
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Donauwörth, Oktober 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Armin Neudert', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Armin Neudert
Oberbürgermeister