

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Mühlberg/Mühlweg“

Begründung

Stand: Satzung, November 2007

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5.000 (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 Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich unmittelbar angrenzend an der Donauwörther Kernstadt.

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

Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 3,0 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Flurstück 611/2 (Ruhetal), 621, 618/5, 618/3, 618/2;
Im Westen: Flurstück 597/2, 2060/6, Wörnitz (bei Wasserwerk);
Im Süden: Flurstück 594 (Teilbereich), 154/2 (Hadergasse), 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162;
Im Osten: Flurstück 724/2 (Pflegstraße), 634 (Kappeneck).

1.2. Liste der überplanten Flurstücke

Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Donauwörth befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Flurstück 599, 598, 597, 597/1, 2060/8, 600/1, 594, 594/2 (Mühlberg), 592, 591, 589, 590, 622/2 (Mühlberg), 622/3, 622, 623, 623/3, 623/5, 623/6, 623/7, 600 (Mühlweg), 620, 619/1, 619, 619/2, 611/2 (Teilfläche).

2. Bezug zum Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Bereich der geplanten Neubebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest; dieser wesentliche Bereich ist somit aus dem FNP entwickelt.

Die vier Grundstücke am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind im FNP als Grünfläche dargestellt; sie befinden sich außerdem innerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth festgesetzten Überflutungsbereichs der Wörnitz. Diese Flächen sind bereits bebaut, es gilt Bestandsschutz. Der Bebauungsplan übernimmt hier lediglich bestehendes Baurecht und vorherrschende Nutzungen. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist nicht nötig.

3. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Eigentümer von Flurstück 622, einen Großteil ihres Grundstücks für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Das künftige Baugebiet befindet sich innerhalb des Donauwörther Stadtgebiets in sehr guter Wohnlage (kernstadt- und naturnahes Wohnen) und schließt eine Baufläche in einem bestehenden Wohnquartier ein. Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in diesem Bereich ist erfahrungsgemäß sehr groß.

4. Ziel und Zweck der Planung

Da die Stadt Donauwörth grundsätzlich bestrebt ist, die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung voranzubringen, ohne dabei aber die Eigenart der jeweiligen Gebiete zu stören, bietet sich eine angemessene Verdichtung in diesem Bereich – auch wegen der kernstadtnahen Lage – an.

Die Stadt Donauwörth hat sich daher dazu entschlossen, im Bereich „Mühlberg/Mühlweg“ nach zu verdichten und hierzu das große Gartengrundstück mit Einfamilienhäusern und Einzelgeschossbauten zu bebauen.

Der Bebauungsplan „Mühlberg/Mühlweg“ schafft Baurecht für die Bebauung mit Einzelhäusern (Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen) und Geschosswohnungsbauten als Einzelhäuser; durch angemessene Nachverdichtung entsteht ein Wohnquartier, das in die Eigenart der umgebenden Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut integriert werden kann.

5. Städtebauliche Konzeption

Die neuen Parzellen und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dort zulässigen Gebäude entsprechen in ihrer Maßstäblichkeit den im nördlichen bzw. östlichen Baugebiet vorhandenen Grundstücken und deren Bebauung.

Die Sattel- und Walmdächer orientieren sich in der zugelassenen Neigung ebenfalls an der umgebenden Bebauung.

Entsprechend der topografischen Geländesituation sind die Gebäude als Einzelhäuser parallel zur Hangneigung terrassenartig situiert und angeordnet, wobei die Geschossbauten im tieferliegenden Grundstücksbereich liegen.

Die öffentlichen Straßen Mühlberg und Mühlweg sind bisher nicht adäquat ausgebaut und besitzen auch keinen Gehweg; sie sind daher ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Geplant ist eine Straßenbreite von 6,50 Meter (5,00 Fahrbahn, 1,50 Gehweg) analog zur künftigen Bebauung und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen. Zur Realisierung der angedachten künftigen Straßenbreite bedarf es eines Grundstücksabgleichs mit Flurstück 622.

Der Mühlberg ist in verkehrsberuhigter Ausführung mit 5,00 Meter Breite (Straße einschl. Gehweg) geplant.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplans und entsprechend der Standortqualitäten des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt, wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit Dachform, Dachneigung und den äußeren Rahmen der Gebäude.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 30° - 48°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (II = I + D und III = II + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 - 1,0 im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung im zentralen Bereich des Bebauungsplans wird dem Leitbild einer Bebauung der Grundstücke mit niedriger Dichte, starker Durchgrünung und geringer Versiegelung Rechnung getragen.

7. Kenndaten der Planung

7.1 Flächenzusammenstellung

	Fläche	Anteil
Bruttobauland	29.708 m ²	100 %
Erschließungsstraße	3.429 m ²	12 %
Nettobauland	26.279 m ²	88 %

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).

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 0,44 ha als Fläche für Natur und Landschaft im Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“ auf dem Flurstück Nr. 1001 ausgewiesen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf dem Ökokonto Nr. 3 (Flurstück 1001, Gemarkung Zirgesheim) vollumfänglich realisiert.

9. Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme wird die Anpflanzung von *Corylus colurna* (Baum-Hasel) als Straßenbaum entlang des Mühlbergs und des Mühlwegs festgesetzt.

10. Flächen mit Bodenbelastung

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

11. Gewässer

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

Bei einer durchgeführten Baugrunderkundung wurde Grundwasser nicht angetroffen. Je nach Jahreszeit und Niederschlagsituation kann es jedoch zur Ausbildung von sogenanntem Schichtenwasser innerhalb sandiger Bodenschichten kommen. 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.

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 Wasserabgabesatzung erhoben.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Die Hauptintention des Bebauungsplans ist es, Baurecht für eine Bebauung auf Flurstück 622 zu schaffen. Da sich diese Grundstück komplett in der Hand eines Privatbesitzers befindet und von einem einzigen Bauherrn (Bauträger) überplant werden soll, sind zur Realisierung der Planung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

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.

B) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	9
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	10
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	12
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.4	Alternativen zur vorliegenden Planung	13
2.5	Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	13
2.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes	13
3.0	Zusammenfassung	14

1. 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	<i>Allgemeines Wohngebiet, WA:</i> Planungsbereich A im Nordwesten - Geschosswohnungsbau, Planungsbereich B im Südwesten, Wohnhausbebauung Planungsbereich D im Südosten, Geschosswohnungsbau Planungsbereich E im Süden, Geschosswohnungsbau Planungsbereich F im Süden, Wohnhausbebauung Planungsbereich G im Südwesten, Geschosswohnungsbau Planungsbereich I im Nordwesten, Wohnhausbebauung Planungsbereich J im Norden, Wohnhausbebauung Planungsbereich K im Norden, Geschosswohnungsbau <i>Mischgebiet, MI:</i> Planungsbereich C im Osten, Geschäftsgebäude und Geschosswohnungsbau <i>Kerngebiet, MK:</i> Planungsbereich H, Geschosswohnungsbau
Art der Bebauung	Planungsbereich A: GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,35, die GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,0 Planungsbereich B, F, I, J: Die GRZ beträgt 0,35, die GFZ 0,7 Planungsbereich C: GRZ beträgt 0,45, die GFZ 1,35 Planungsbereich D, K: GRZ beträgt 0,40, die GFZ 1,20 Planungsbereich E: GRZ beträgt 0,45, die GFZ 1,20 Planungsbereich G: GRZ beträgt 0,40, die GFZ 1,20 Planungsbereich H: GRZ beträgt 0,75, die GFZ 3,00
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über eine umlaufende Erschließungsstraße, die im Süden und Westen als verkehrsberuhigt mit 5,0 m Breite (Fahrbahn und Gehweg) und im Norden mit 6,5 m Breite (5,0 m, Gehweg 1,5 m) ausgebaut wird.
Flächenbedarf	Das Planungsgebiet umfasst ca. 29.708 m ² (Bruttobauland); 26.279 m ² 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 27.08.1997 zuletzt geändert Art. 1G vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBl S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002.

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- 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. 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	Die Flächen im Planungsgebiet werden wiesenschaftlich extensiv genutzt. In Strahlungsnächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung und fehlenden horizontalen Luftaustausch Kaltluft gebildet. Aufgrund der topographischen Lage fließt die Kaltluft nach Westen (Wörnitztal) ab. Die Kaltluft hat kaum klimatische Wirkung auf die östlich, südlich und nördliche Bebauung.	- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und -fahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Kaltluftentstehungsgebiete (Wiese) werden überbaut. Die Kaltluft hat nur bedingt klimatische Auswirkung auf die angrenzende Bebauung. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Der Boden im Planungsgebiet ist vermutlich auf Grund der Lage im ehemaligen Talbereich der Wörnitz durch lehmige Deckschichten geprägt. Die Bodenart ist vermutlich „Gleye“ (Grundwasservernässte Böden). bzw. Pseudogleye (Stauwasserböden. Gleyeböden eignen sich überwiegend zur Wiesennutzung. Die Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden meist nicht vollständig wahrgenommen.	- Oberboden wird großflächig abgeschoben - Unterboden wird verdichtet oder abtransportiert (Tiefgaragen) - die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	- im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen (der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) <u>mittlere Erheblichkeit</u>

Wasser	<p><i>Grundwasser</i> Bei einer vorgenommenen Baugrunduntersuchung wurde im untersuchten Bereich kein Grundwasser angetroffen. Schichtwasser (Lehmschichten durchsetzt mit Sandhorizonten) kann jedoch jederzeit auftreten. Die Fließrichtung ist vermutlich von Ost nach West (Gefälle Planungsgebiet ca. 12m von Osten nach Westen).</p> <p><i>Fließgewässer</i> Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p><i>Grundwasser</i> - Aufgrund des vermuteten Grundwasserflurabstands und den lehmigen Deckschichten kann es kaum zu stofflichen Belastungen des Grundwassers kommen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Grundwasser</i> - Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung).</p> <p><u>geringe - mittlere Erheblichkeit</u></p>
Tiere u. Pflanzen	<p>Das Planungsgebiet wird durch eine extensive Streuobstwiese die periodisch beweidet wird, geprägt.</p> <p>Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p>	<p>- Störungen insbesondere der Avifauna durch Baulärm.</p> <p><u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Überbauung. Der Lebensraum (extensive Streuobstwiese) wurde als Fläche mit mittlerer Bedeutung eingestuft, so dass vermutlich nur Ubiquisten betroffen sind. (der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)</p> <p><u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u></p>
Mensch (Erholung)	<p>Das Gebiet ist gänzlich eingezäunt; aus diesem Grund spielt es für die Erholungsnutzung keine Rolle.</p>	<p><u>keine Beeinträchtigung</u></p>	<p><u>keine Beeinträchtigung</u></p>
Mensch (Immissionen)	<p>Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplan sind keine emissionsintensive Einrichtungen.</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>- zusätzliches Verkehrsaufkommen zum und aus dem Gebiet.</p> <p><u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u></p>
Land-schaftsbild	<p>Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die Streuobstwiese als innerstädtische „Grüne Insel“.</p>	<p>- Verlust der innerstädtischen Grünflächen</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>- Verlust der innerstädtischen Grünfläche (der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>

Kultur u. Sachgüter	Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.	<u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u> (Sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen auftreten, müssen diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden).	<u>keine Beeinträchtigung</u>
---------------------	---	---	-------------------------------

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

Prognose bei Durchführung

Die bestehende Streuobstwiese, eine innerstädtische „Grüne Insel“, wird dauerhaft überbaut. Es geht vor allem Lebensraum für die Avifauna (Vogelvorkommen in einem Gebiet) dauerhaft verloren. Bedingt durch die grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) im Bebauungsplan 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 weiter als extensive Streuobstwiese mit Beweidung genutzt werden. Eine fachgerechte Unterhaltspflege wäre vermutlich auf Dauer nicht gewährleistet (Degradierung in der Wertigkeit).

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

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
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 Minimum reduziert. Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von sickerfähigem Belag für Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege.
Wasser	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege).
Tiere u. Pflanzen	Einfriedungen aus Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen, Baumpflanzungen entlang des Mühlwegs.
Mensch (Erholung)	keine
Mensch (Immissionen)	keine
Landschaftsbild	Solitärbäume entlang des Mühlwegs.
Kultur- u. Sachgüter	Sollten Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen, auftreten, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht vermeidbaren, verbleibenden Eingriffe (Überbauung einer extensiven Streuobstwiese) werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, bilanziert und Maßnahmen im Ausgleichsbebauungsplan festgelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Donauwörth folgende Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1001 im Überschwemmungsbereich der Donau, südöstlich von Zirgesheim festgesetzt:

- Oberbodenabtrag in vorhandenen Senken, Schaffung von Magerstandorten
- Feldgehölzstreifen als Initialanpflanzung mit standorttypischen Gehölzen
- Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Eichen-Ulmen-Waldes
- Aufbringen von samenreichem Mähgut aus floristisch wertvollen Feuchthflächen im Donauwörther Raum.

Der Umfang der Maßnahmen beträgt 0,44 ha. Die Festsetzung erfolgt im „Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan Mühlberg/Mühlweg“ (siehe Anlage 1).

2.4 Alternativen zur vorliegenden Planung

Der Standort für die geplante Neubebauung im zentralen Bereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist dieser Teil des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die restlichen Flächen sind bereits bebaut, es gilt hier Bestandsschutz. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen, wichtige Versorgungseinrichtungen für die Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Da die Stadt Donauwörth grundsätzlich bestrebt ist, im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung voranzubringen, bietet sich eine angemessene Verdichtung in diesem Bereich – auch wegen der kernstadtnahen Lage – an. Die geplanten Einfamilienhäuser sind für Familien mit Kindern gedacht, für die es innerstädtisch kaum Flächen gibt; auf diesem Wege soll hinsichtlich einer zunehmenden Überalterung der Bewohnerschaft in der Kernstadt gegengesteuert werden. Der Geschosswohnungsbau soll den angespannten Mietwohnungsmarkt in der Donauwörther Innenstadt entlasten und auch Senioren die Möglichkeit bieten, selbstbestimmt in zentraler Lage den Lebensabend zu verbringen. Hierzu stellen die vorhandenen Neubaugebiete in den verschiedenen Donauwörther Stadtteilen (speziell im Wohnpark Riedlingen) keine wirkliche Alternative dar.

2.5 Merkmale der technische Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Aussagen insbesondere zu Boden, Klima, Biotope und Arten (keine schützenswerte Tier und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen.

2.6 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.

3. Zusammenfassung

Die bestehende Streuobstwiese, eine innerstädtische private Grünfläche, wird dauerhaft überbaut. Lebensraum mittlerer Bedeutung für Flora und Fauna geht verloren. Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht betroffen. Durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen, der Pflanzung von Straßen- und Hausbäumen auf den Grundstücken wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe wurden ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Durch die Wahl der Festsetzungen, sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Donauwörth, November 2007



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlage 1

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Haindl/Becker, Wemding, November 2007)