

Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„1. Erweiterung Gewerbegebiet  
Artur-Proeller-Straße“**

**Begründung mit Umweltbericht (gem. § 2 BauGB)  
und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

Stand: Satzungsbeschluss März 2011

**Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandserhebung und Bewertung</b>	<b>3</b>
2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets, Eigentumsverhältnisse	3
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	3
2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne	3
2.2.3 Bodendenkmäler	4
2.3 Ausgangssituation	4
2.3.1 Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet	4
2.3.2 Umgebung des Planungsgebiets	4
2.3.3 Verkehr und Erschließung	4
2.3.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets	4
2.3.5 Natur und Landschaft	5
<b>3. Planungsziele</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Ziele	5
3.2 Ziele der Erschließung	6
3.3 Grünplanerische Ziele	6
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	6
4.2 Bebauungskonzept	6
4.2.1 Art und Maß der Nutzung	6
4.2.2 Stadtgestalt	7
4.2.3 Entwässerung von Niederschlagswasser	8
4.2.4 Immissionsschutz	8
4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept	9
4.4 Grünordnungskonzept	9
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
5.1 Städtebau	10
5.2 Grünordnung	10
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	11
7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	11
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
7.3.1 Schutzgut Mensch	11
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
7.3.3 Schutzgut Boden	13
7.3.4 Schutzgut Wasser	14
7.3.5 Schutzgut Luft / Klima	14
7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	15
7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
7.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	16
7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	17
7.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	17
7.3.11 Ausgleich	17

Bebauungsplan mit Grünordnung „1. Erweiterung Gewerbegebiet Artur-Proeller-Straße“	Begründung
7.3.12 Planungsalternativen	18
7.4 Zusätzliche Angaben	19
7.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	19
7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	19
7.4.3 Zusammenfassung	19

**Anlagen:**

- Ausgleichsflächenermittlung
- Flächenermittlung Geltungsbereich
- Flächenermittlung Nutzungen, Grundfläche, Ausgleichsfläche
- Schallschutzgutachten der Fa. umwelt

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Laboratorium SOLUNA Heilmittel GmbH (SOLUNA) ist ein international agierendes Unternehmen mit deutschem Stammsitz in der Artur-Proeller-Straße nördlich der Umgehungsstraße Südspange (B 16) in Donauwörth. SOLUNA beabsichtigt, die Zentrale in Donauwörth durch ein neues Verwaltungs- und Produktionsgebäude zu erweitern. Dieses Vorhaben wird von der Stadt Donauwörth unterstützt. Um die Flächen langfristig als Gewerbeflächen bebaubar zu machen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, beabsichtigt die Große Kreisstadt Donauwörth sie allgemein als Gewerbeflächen auszuweisen.

Die westlich angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Elektrobedarf in Funktionseinheit mit SB-Lebensmittelfachmarkt baurechtlich gesichert. Das Planungsgebiet und die östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth als Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung soll nun in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden. Damit soll auch das Ziel, den Wirtschaftsstandort Donauwörth durch ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen zu stärken, weiter verfolgt werden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat am 24.01.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen.

## **2. Bestandserhebung und Bewertung**

### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Donauwörth im Stadtteil Riedlingen. Es umfasst eine Fläche von ca. 13.200 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch die Südspange (B 16) im Süden, ein Sondergebiet mit Elektrofachmarkt im Westen, ein Verwaltungsgebäude mit gestalteten und bepflanzten Frei- und Sportflächen im Norden und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1597/2, 1597/4 und 1753/1 vollständig sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1594/3, 1597, 1753, 1761/2 und 1761/4, alle Gemarkung Riedlingen. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich in Privatbesitz. Lediglich die Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1761/2 ist im Eigentum der Stadt Donauwörth.

### **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sieht für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen vor. Entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flur-Nrn. 1597/2 und 1753/1 sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Planungsgebiet befinden sich prägende Baumgruppen, die als zu erhalten dargestellt sind.

#### **2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Planungsgebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Artur-Proeller-Straße“ hat im Jahr 2002 Rechtskraft erlangt. Der südlich der Südspange angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Südspange BA 1“ wurde im Jahr 2000 sowie eine Teiländerung dessen im Jahr

2003 rechtskräftig. Darüber hinaus liegen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

### 2.2.3 Bodendenkmäler

Die Gewerbeflächen südlich der Südspange sind im Flächennutzungsplan als Bodendenkmäler gekennzeichnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss. Für das Planungsgebiet selbst gibt es diesbezüglich keine Aussagen. Es wird jedoch auch hier auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler sowie die Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen hingewiesen.

## 2.3 Ausgangssituation

### 2.3.1 Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird derzeit v.a. gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Der Gewerbebau auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1597/4, Gemarkung Riedlingen, hat zudem eine Betriebsleiterwohnung.

### 2.3.2 Umgebung des Planungsgebiets

Nördlich des Planungsgebiets schließen sich weitere Gewerbeflächen (Radio RT1, CSU-Geschäftsstelle, etc.) sowie ein Verwaltungsgebäude (Proeller GbR) an, deren gestaltete und bepflanzte Freiflächen nach Süden ausgerichtet sind und somit die direkte Umgebung des Planungsgebiets darstellen.

Auf den Flächen östlich des Planungsgebiets setzt sich bis zu dem Betriebsgelände der Fa. Birkenhof GmbH & Co. KG die landwirtschaftliche Nutzung fort.

Südlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft die Umgehungsstraße Südspange (B 16). Daran anschließend befindet sich das Gewerbegebiet an der Südspange.

Im Westen grenzt das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Elektrobedarf in Funktionseinheit mit SB-Lebensmittelfachmarkt an.

### 2.3.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die nach Osten abgezweigte Artur-Proeller-Straße. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Artur-Proeller-Straße bindet das Planungsgebiet über einen Kreisverkehr an die übergeordneten Straßen B 16 und Südspange (Weiterführung B 16 in Richtung Osten) an. Ein Fußweg ist einseitig geplant.

### 2.3.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets

#### Lärm

Lärmemissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, gehen v.a. von der B 16 und der Südspange (B 16) sowie in untergeordnetem Maße von den umliegenden Gewerbegebieten aus.

Die maßgeblichen Verkehrszahlen wurden abgeleitet aus dem Schallimmissionsplan für das Stadtgebiet Donauwörth 2007 sowie den amtlichen Verkehrszahlen SVZ 2005. Zugrunde gelegt wurde ein Verkehrsaufkommen der B 16 von 14.622 Kfz/24 Std. mit

einem Schwerverkehrsanteil von tags 9,6 % und nachts 15,6 % sowie einer Geschwindigkeit von 80 km/h.

Auf Basis der Daten wurden entsprechend der Berechnung nach RLS-90 in 25 m Entfernung zum Straßenrand Emissionspegel von 68,1 dB(A) tags und 62,1 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden demnach überschritten, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV: 69 dB(A) tags, 59 dB(A) nachts) werden tagsüber eingehalten und nachts um 3,1 dB(A) überschritten.

### Grundwasser

Der Grundwasser-Flurabstand im Gewerbegebiet ‚An der Südspange‘ ist relativ gering. Für das Planungsgebiet selbst liegen keine konkreten Werte vor. Es ist möglich, dass auch hier ein relativ hoher Grundwasserstand vorliegt.

### **2.3.5 Natur und Landschaft**

Der Geländeverlauf variiert im Planungsgebiet zwischen ca. 400,85 m ü. NN im Süden und ca. 401,35 m ü. NN im Norden. Das Gelände steigt demnach auf einer Länge von ca. 120 m um 0,5 m an, weist keine wesentlichen Geländesprünge auf und kann daher insgesamt als relativ eben beurteilt werden.

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen als Gewerbe- und Wohnflächen sowie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Teilbereich überformt, in unteren Schichten aber noch vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung mit Filterwirkung, Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen, etc.) sind im Bereich der bereits befestigten Flächen beeinträchtigt.

Das Grundwasser fließt nach Osten in Richtung Donau. Für Planungen und Bemessungen im Planungsgebiet wurde ein Hochwasserstand von 400,00 m ü. NN angesetzt.

Das Planungsgebiet ist entsprechend seiner zweigeteilten Nutzungssituation auch in den Vegetationstrukturen verschieden. Entlang der Nutzungsgrenze von Norden nach Südosten trennt eine durchgehende Baum-Strauch-Hecke die beiden Bereiche voneinander. Diese Hecke weist einen hohen Anteil an Nadelgehölzen auf. In der westlichen Teilfläche befinden sich gestaltete Freiflächen. Im östlichen Teilbereich befinden sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Gehölz-Strukturen. Die Gehölzpflanzungen entlang der Nutzungsgrenze und im südlichen und südöstlichen Bereich des Planungsgebiets bieten Habitatmöglichkeiten für frei lebende Tiere. Durch die Fortführung der Gehölze im Anschluss an das Planungsgebiet im Norden liegt hier ein kleiner in das Siedlungsgebiet hereinragender Grünzug vor. Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet an sich keine vorrangige Bedeutung für wild wachsende Pflanzen bzw. frei lebende Tiere hat, da es ein Solitär inmitten von Gewerbeflächen darstellt.

Das Landschaftsbild kommt nur von Süden von der Südspange zur Geltung. Es ist in diesem Bereich geprägt von Einfriedung und Bepflanzung und von landwirtschaftlichen Flächen.

## **3. Planungsziele**

Für das Planungsgebiet gelten folgende Ziele:

### **3.1 Städtebauliche Ziele**

- Sicherung der Wirtschaftskraft durch Schaffung gewerblicher Bauflächen

- Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente
- Fortführung der Gewerbeflächen entlang der Südspange

### **3.2 Ziele der Erschließung**

- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebiets an das bestehende Straßennetz
- Sicherung von Flächen für eine spätere Erschließung weiterer Bauflächen

### **3.3 Grünplanerische Ziele**

- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung der Gewerbeflächen
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Gestaltung einer Randeingrünung zur Umgehungsstraße Südspange hin
- Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept**

Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich der Umgehungsstraße Südspange vor. Die Erschließung erfolgt über die abgezweigte Artur-Proeller-Straße. Die gewerbliche Nutzung schließt an das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Elektrobedarf in Funktionseinheit mit SB-Lebensmittelfachmarkt an. Daher orientieren sich auch die Anschlusspunkte der Neuplanung an den dort bestehenden baulichen Strukturen: die Grenze des Bauraums berücksichtigt den Bau-raumverlauf aus dem angrenzenden Bebauungsplan und auch Traufhöhe und Geschossigkeit gleichen dem zulässigen Bestand. Nach Norden ist der Bauraum an der Grundstücksgrenze und damit an der künftigen Erschließungsstraße ausgerichtet. Die Eingrünung der Gewerbeflächen erfolgt v.a. entlang der Grundstücksgrenzen. Zur Südspange hin sollen eine Ausgleichsfläche und eine naturnah gestaltete Grünfläche, jeweils mit Gehölzpflanzungen, angelegt werden und zu den westlich und künftig auch einmal östlich angrenzenden Gewerbeflächen soll ebenfalls jeweils eine Grünstreife das gesamte Gebiet gliedern.

### **4.2 Bebauungsplankonzept**

#### **4.2.1 Art und Maß der Nutzung**

##### **Art der Nutzung**

Durch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten soll der Wirtschaftsstandort Donauwörth weiter ausgebaut werden. Die Einzelhandelsbetriebe werden im Sortiment dahingehend beschränkt, dass nur nicht innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden, um die Innenstadt als Hauptversorgungszentrum nicht zu schwächen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf besteht. Ebenso sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese die Stadt belebenden Nutzungen innenstadtnäher untergebracht werden sollen und das Planungsgebiet am Siedlungsrand v.a. für produzierende und verarbeitende Gewerbeflächen gesichert werden soll.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber oder –leiter

werden ausnahmsweise zugelassen, um die bereits bestehende Nutzung aufrecht zu erhalten und auch künftig zu ermöglichen.

### **Maß der Nutzung**

Bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird den angrenzenden Nutzungen und dem Ziel, die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen, Rechnung getragen: Unter Berücksichtigung des Nutzungsmaßes im Sondergebiet und den südlich der B 16 befindlichen Gewerbeflächen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Bezogen auf die Fläche des Gewerbegebiets (ca. 12.175 m<sup>2</sup>) bedeutet dies eine mögliche Grundfläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup> und eine mögliche Geschossfläche von ca. 18.250 m<sup>2</sup>. Auf diese Weise fügen sich die Gewerbeflächen in die Umgebung ein und werden gleichzeitig den Gegebenheiten im Planungsgebiet selbst gerecht.

## **4.2.2 Stadtgestalt**

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung von großen Bauräumen sowie einer offenen Bauweise im Gewerbegebiet wird eine flexible gewerbliche Nutzung, auch unabhängig von der geplanten Erweiterung der Fa. SOLUNA, ermöglicht.

### **Höhenentwicklung, Dachaufbauten**

Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird über die Festsetzung von Geschossigkeiten sowie Trauf- und Firsthöhen geregelt. Es sind maximal drei Geschosse bzw. eine Trauf- und Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Dies setzt die Höhenentwicklung des angrenzenden Sondergebiets fort und wird der Lage an der Südspange (B 16) gerecht.

Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen im Planungsgebiet eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten und dürfen eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Dachaufbauten nur untergeordnet in den öffentlichen Raum wirken.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur in den Bauräumen zulässig. Zusätzlich sind Lagerplätze auf den dem Straßenraum abgewandten Bereich der Bauräume begrenzt, um ein einheitliches und attraktives Straßenbild zu gewährleisten. Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäude, Mauern oder sonstigen Einfriedungen so zu integrieren, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass trotz hoher Flexibilitäten in Bezug auf die Baugestaltung innerhalb des Bauraums eine bauliche Beruhigung zum öffentlichen Raum hin gewährleistet wird. Der Bauraum ist hierfür entsprechend großzügig dimensioniert.

Werbe- und Hinweisanlagen dürfen auf der straßenzugewandten Seite auch außerhalb der Bauräume untergebracht werden. Diese sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Ebenfalls außerhalb der Bauräume zugelassen werden planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten sowie erforderliche Feuerwehrumfahrungen, die für das Ortsbild eine untergeordnete Rolle spielen.

### **Abstandsflächen**

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten.

### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur offene Zäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Auf diese Weise soll eine Randeingrünung der Baugrundstücke und Gliederung der Bauflächen erfolgen, um den Gewerbegebieten ein ansprechendes Erscheinungsbild zu geben. Wenn besondere Sicherheitsanforderungen die nötig machen, sind Einfriedungen bis max. 2,50 m zulässig, um das Nutzungsspektrum des Gewerbegebiets nicht einzuschränken.

Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0 zurückversetzt anzuordnen, um vom Straßenraum in den Hintergrund zu treten und um Hindernisse im Straßenverkehr bzw. Aufstau aufgrund verschlossener Zufahrten zu unterbinden. Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets sind Türen und Tore nicht zulässig, da unmittelbare Zufahrten und Zugänge ebenfalls unzulässig sind.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die im öffentlichen Raum wirksam sind, sollen sowohl den Gestaltungsansprüchen der Stadt Donauwörth gerecht werden, als auch die Gestaltung des Gebäudes selbst berücksichtigen. Deshalb wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in blinkender oder beweglicher Form nicht zulässig sind. Zum Schutz der angrenzenden freien Landschaft sind Werbeanlagen nur zu den öffentlichen Straßen hin zulässig.

#### **4.2.3 Entwässerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln. Aus diesem Grund ist auch die Versiegelung auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten. Erforderliche Wege, Umfahrungen und Lager- oder Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Durch diese Maßnahmen wird die Menge des in die Kanalisation abzuführenden Wassers reduziert und gleichzeitig ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

#### **4.2.4 Immissionsschutz**

Bei der Errichtung einer Betriebswohnung sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Fassadenseite zu orientieren bzw. mit Schallschutzfenstern, schalldämmenden oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen, um die dort lebenden Personen vor Immissionen zu schützen.

Unmittelbar südlich der Baugrenze ist eine mind. 4,0 m und max. 5,0 m hohe, tür- und torlose Schallschutzmauer/-wall zulässig, um die von der Südspange ausgehenden Emissionen auf dem Baugrundstück und auf den festgesetzten Ausgleichsflächen zu reduzieren (s. auch Anlage: Schallschutzgutachten der Fa. Umwelt vom 28.07.2009). Alternativ ist auch eine Kombination aus Schallschutzwall und -mauer möglich, um optisch eine Gliederung bzw. ansprechendere Gestaltung der Schallschutzvorkehrungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist zudem die Begrünung der Schallschutzwand festgesetzt. Zum Schutze der Kfz-Fahrer ist südlich der Schallschutzwand eine Schutzplanke zu errichten.

Für das Planungsgebiet gelten die Richtlinien nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Daher dürfen die Werte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Jedem Bauantrag ist eine schalltechnische Einschätzung bzw. bei lärmintensiven Gewerbenutzungen ein schalltechnisches Gutachten beizufügen, welches auf die immissionsrelevanten Orte abgestellt ist. Auf diese Weise sollen Emissionen im Gewerbe möglich sein, wobei gleichzeitig die umgebenden Nutzungen berücksichtigt werden.

#### **4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

##### **Erschließung**

Das Gewerbegebiet wird über die Verlängerung der abgezweigten Artur-Proeller-Straße erschlossen und über den südwestlich bestehenden Kreisverkehr an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Artur-Proeller-Straße wird in ihrer Breite von 6,0 m und zusätzlich 1,75 m für den Gehweg fortgeführt.

##### **Stellplätze**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Gewerbliche Anlagen ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth festgelegt. Diese sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen oder entsprechend abzulösen. Zusätzlich ist ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung vorzusehen, um die Zugänglichkeit der Gewerbeflächen auch für diese Personengruppe zu gewährleisten.

#### **4.4 Grünordnungskonzept**

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sollen begrünt werden, damit eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets gewährleistet werden kann. Notwendige Zugänge, Zufahrten oder Umfahrungen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Um dennoch der ausreichenden Begrünung gerecht zu werden, sollen diese Flächen möglichst als Schotterrasenfläche oder mit Rasenpflaster versehen werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein 3,0 m breiter Streifen begrünt werden, um eine Gliederung zu einer Bebauung auf den östlichen Grundstücken zu sichern. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Grundstücksbereich und entlang der westlichen Grundstücksgrenzen dienen neben der gliedernden und einfassenden Wirkung als Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet. Hierfür werden die Flächen als extensive Wiese und als artenreiche, ungeschnittene Hecke mit heimischen Gehölzen bepflanzt, um so auch für die Fauna einen Ersatz für die zu fällenden Gehölze zu schaffen. Entlang der Schallschutzwand werden die Ausgleichsflächen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in gleicher Gestaltung wie die Ausgleichsflächen selbst ergänzt. Diese Flächen können aufgrund der Nähe zur Südspanne und der Verschattung durch die Schallschutzwand zwar nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sie sollen die Funktion aber dennoch übernehmen.

Pro 150 m<sup>2</sup> begrünter Fläche und pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist jeweils ein Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen, um so eine ausreichende Bepflanzung großer Bauflächen mit Gehölzen sicherzustellen. Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben zu verwenden, um ausreichend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ein gesundes Wachstum zu ermöglichen. Durch die vorgeschlagenen Artenlisten für Gehölzpflanzungen, die sich am Bestand und an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren, wird der naturräumlichen Situation Rechnung ge-

tragen.

Um negativen Auswirkungen durch hohe Versiegelungsgrade in Gewerbegebieten entgegenzuwirken und vorhandene Biotopstrukturen zu ergänzen, sind Dachflächen nach Möglichkeit zu begrünen. Dies wirkt sich zudem positiv auf das Siedlungsbild des Gewerbegebiets von der südlich angrenzenden Südspange (B 16) aus.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Städtebau

- Schaffung neuer Bauflächen für Gewerbenutzungen
- Ergänzung vorhandener Bauflächen in der Umgebung und Verbesserung der Bebaubarkeit im Planungsgebiet
- Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können die Gewerbeemissionen und -immissionen auf ein kalkulierbares Maß reduziert werden.

### 5.2 Grünordnung

- Ausreichende Durchgrünung der Baugrundstücke
- Neuversiegelung von ca. 3.687,50 m<sup>2</sup> und Ausgleich der zusätzlich versiegelten Flächen im Planungsgebiet

## 6. Flächenbilanz

Erschließungsflächen	750 m <sup>2</sup>
davon Straße	580 m <sup>2</sup>
davon Gehweg	170 m <sup>2</sup>
Bauflächen	12.450 m <sup>2</sup>
davon Bauraum	6.545 m <sup>2</sup>
davon zu begrünen	1.040 m <sup>2</sup>
davon Ausgleichsfläche	4.025 m <sup>2</sup>
davon sonstige Grundstücksfläche	840 m <sup>2</sup>
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>13.200 m<sup>2</sup></b>

  
 Armin Neudert  
 Oberbürgermeister

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Großen Kreisstadt Donauwörth im Stadtteil Riedlingen. Um den Wirtschaftsstandort weiter auszubauen und Erweiterungen für vorhandene Gewerbeflächen ermöglichen zu können, soll dem Planungsgebiet Baurecht zugeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiet fest. Dieses wird eingefasst durch Grünflächen und erschlossen durch die Verlängerung der bereits vorhandenen Artur-Proeller-Straße.

### **7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flur-Nrn. 1597/2 und 1753/1 sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Planungsgebiet befinden sich prägende Baumgruppen, die zur Gliederung gegenüber den weiter östlich angrenzenden Gewerbeflächen als zu erhalten dargestellt sind.

#### **Arten-/Biotopschutzkartierungen**

Das Vorkommen ausgewiesener Schutzgebiete oder geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

### **7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **7.3.1 Schutzgut Mensch**

##### **Lärm**

##### **Bestand**

Das Planungsgebiet wird bereits gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Daher gehen bereits heute Emissionen vom Planungsgebiet aus.

Gleichzeitig wirken auf das Planungsgebiet Lärmimmissionen, die von der angrenzenden Südspange (B 16) und den umliegenden Gewerbegebieten ausgehen, ein.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzen von maximal zulässigen Schallemissionen
- Zulassen einer mind. 4 m und max. 5 m hohen Schallschutzwand bzw. eines -walls
- Festsetzen von Schallschutzvorkehrungen für Kinderzimmer und Schlafräume

##### **Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Bei Umsetzung der Planung wird sich die Situation im Planungsgebiet verbessern und auch für die Umgebung wird sich keine Verschlechterung einstellen.

##### **Erholung**

##### **Bestand**

Das Planungsgebiet dient nicht der Erholungsnutzung. Ca. einen Kilometer südlich des

Planungsgebiets befindet sich das Naherholungsgebiet Riedlinger Baggerseen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Sicherung von Freiflächen auf dem Baugrundstück
- Sicherung einer Anbindung an das südlich angrenzende Naherholungsgebiet

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Für die zukünftig im Planungsgebiet Arbeitenden sind im Planungsgebiet sowie im Umfeld ausreichend Freiflächen zur Verfügung gestellt.

### **7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*). Diese Vegetation ist aufgrund der Bebauung sowie intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich ein gestalteter Privatgarten mit Gehölz- bzw. Heckenpflanzungen als Einfassung entlang der Grundstücksgrenzen. Bei den Vegetationsbeständen handelt es sich um gemischte, zum Teil alte, heimische Gehölze und Ziergehölze (*Acer platanoides*, *Acer palmatum*, *Betula pendula*, *Fagus sylvatica*, *Malus spec.*, *Picea abies*, *Pinus sylvestris*, *Prunus domestica*, *Rosa canina*, *Salix spec.*, *Sorbus aucuparia*, *Syringa vulgaris*, *Tilia cordata*, *Viburnum*, etc.). Aufgrund des relativ hohen Anteils an Nadelgehölzen ist der Vegetationsbestand z.T. nicht als erhaltenswert, insgesamt aber als wertvoll zu beurteilen. Die durchgehende Baum-Strauch-Hecke entlang der Grundstücksgrenze von Norden nach Südosten bietet Habitate für frei lebende Tiere. Dies sollte ebenso berücksichtigt werden wie die Bedeutung als ‚kleiner‘ Grünzug, der in das Siedlungsgebiet hereinragt.

Die östliche Teilfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist daher maximal für frei lebende Tiere auf Nahrungssuche von Bedeutung.

Darüber hinaus bietet das Planungsgebiet keine besonderen Biotop- oder Habitatstrukturen. Es wird davon ausgegangen, dass die gängigen Vogelarten vorkommen. Die Existenz weiterer geschützter Pflanzen- oder Tierarten ist nicht bekannt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von naturnah gestalteten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen;
- Begrünung von mind. 20 % der Baugrundstücke;
- Festsetzen von naturnah gestalteten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ergänzung der Ausgleichsflächen

BayNatSchG:

- Schutz der Lebensstätten (Art. 13e) geschützter Arten (Rodung von Gehölzen, Abtrag der Bodendecke)

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung, v.a. aber durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen bedeutet einen Eingriff in das

Schutzgut Tiere und Pflanzen. Diese Beeinträchtigung wird durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein Minimum reduziert. Entsprechend der aktuellen Planungen soll der Vegetationsbestand zu einem Großteil erhalten werden, zum Teil werden die Nadelgehölze durch Laubgehölze ersetzt. Durch die Neupflanzung von heimischen Gehölzen wird ein vielfältiges und qualitativ hochwertiges Habitat erhalten, so dass es vsl. zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der vorkommenden Tierarten kommen wird.

Der Beeinträchtigung durch die Fällung und flächenmäßige Reduzierung der Habitate steht eine Aufwertung durch Neupflanzungen und naturnah gestalteten Ausgleichs- und Grünflächen gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch den großen Anteil an Nadelgehölzen und die landwirtschaftliche Nutzung z.T. nicht als erhaltenswert beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Fläche zur Verfügung. Dies wird aber durch die vollständige Unterbringung der Ausgleichsflächen und damit effektiv mehr Habitatflächen sowie durch die qualitativ hochwertigere Gestaltung diese mehr als ausreichend kompensiert. Da die freie Landschaft zudem unmittelbar angrenzt, ist der Eingriff vertretbar.

### 7.3.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Auenlandschaft der Donau. Der natürliche Boden sind Auen-Pararendzinen. Sie zeichnen sich aus durch unterschiedlich mächtige tonig-lehmige Deckschichten über Kalkschotter.

Im Planungsgebiet haben Bodenproben künstliche Auffüllungen (Kalkschotter als Kies, sandig, schluffig) bis 0,4 m unter Geländeoberkante (GOK), Auelehme mit teilweise organischen Beimengungen bis ca. 1,0 m unter GOK, schwach schluffige bis schluffige Sande bis ca. 4,20 m unter GOK, Donaukiese bis ca. 10,5 m unter GOK und tertiäre Flinzschichten ab ca. 10,5 m unter GOK ergeben.

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist durch die Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung teilweise überformt. In den unversiegelten Bereichen kommt der Boden seiner natürlichen Funktion als Wasser- und Nährstoffspeicher, Filter, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, etc. nach.

Für das Planungsgebiet gibt es keine Aussagen zu Bodendenkmälern.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer max. GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;
- Ausgleich des Eingriffs in den Boden im Planungsgebiet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen.

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung werden ca. 6.837,50 m<sup>2</sup> (= max. GRZ und Erschließungsflächen) Boden versiegelt, davon sind ca. 3.150 m<sup>2</sup> bereits im Bestand versiegelt. Der Eingriff

erfolgt durch Gebäude und Lagerflächen sowie durch Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Versiegelungsbilanz:

	Bestand	Planung Bebauungsplan
Versiegelte Flächen	3.150 m <sup>2</sup> (23,9 %)	6.837,50 m <sup>2</sup> (51,8 %)
davon auf Baugrundstücken	2.915 m <sup>2</sup> (22,1 %)	6.087,50 m <sup>2</sup> (46,1 %)
davon Erschließungsflächen	235 m <sup>2</sup> (1,8 %)	750 m <sup>2</sup> (5,7 %)
Unversiegelte Flächen	10.050 m <sup>2</sup> (76,1 %)	6.362,50 m <sup>2</sup> (48,2 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.200 m<sup>2</sup> (100 %)</b>	<b>13.200 m<sup>2</sup> (100 %)</b>

Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Dieser Eingriff wird im Planungsgebiet selbst ausgeglichen. Grünflächen und versickerungsfähige Beläge gewährleisten die Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen in Teilbereichen. Die Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insgesamt als verträglich beurteilt.

#### 7.3.4 Schutzgut Wasser

##### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasser-Flurabstand beim Gewerbegebiet ‚An der Südspange‘ südlich der B 16 ist relativ gering. Es ist daher möglich, dass der Grundwasser-Flurabstand auch im Planungsgebiet relativ gering ist. Konkrete Werte zum Grundwasser und Hochwasser liegen nicht vor. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Westen nach Osten in Richtung Donau.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Versickerung von Oberflächenwasser

##### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück vorzusehen, so dass hier negative Eingriffe für die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Eingriffe in das Grundwasser durch Gebäude können ggf. bei erhöhtem Grundwasserstand durch die Errichtung von Kellergeschossen auftreten. Diese bleiben aber aufgrund der nur verhältnismäßig geringen möglichen Baugrößen in einem vertretbaren Rahmen. Da Eingriffe in das Grundwasser also nur evtl. unter besonderen Bedingungen zu Tage treten und aus wasserrechtlicher Sicht bereits bei der Planung zu berücksichtigen sind, werden sie Konsequenzen für das Schutzgut Grundwasser als vertretbar beurteilt.

#### 7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

##### Bestand

Die Mikroklima im Planungsgebiet ist durch die Lage am Siedlungsrand und die heutige Nutzung im Planungsgebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld geprägt. Die großflächig versiegelten Flächen westlich des Planungsgebiets haben aufgrund der im Be-

stand geringen Versiegelung im Planungsgebiet sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung keine negativen Auswirkungen. Die Südspange (B 16) stellt eine Barriere zur angrenzenden freien Landschaft und dort vorhandener Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Luftschadstoffbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete und übergeordneten Straßen ist verträglich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ, Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung;
- Festsetzung von Eingrünungen und Bepflanzungen zur Verbesserung des Kleinclimas;
- Festsetzen einer Schallschutzwand /-wall zur Minimierung der Emissionen durch die B16.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen gering.

### **7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild**

#### Bestand

Das Landschafts- und Stadtbild im Planungsgebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet und dessen Umgebung, durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die Südspange (B 16). Die gemischte Baum-Strauch-Hecke entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze macht den bereits bebauten Teil des Planungsgebiets weitgehend uneinsehbar. Im weiteren Umfeld dominieren Gewerbeflächen, erst daran anschließend folgt im Süden die freie Landschaft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen;
- Strukturierung des Planungsgebiets unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Baugrundstücke durch Bauraum- und Grünflächenfestsetzungen;
- Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen;
- Festsetzung von Eingrünungen zur besseren Einbindung des Gewerbegebiets in das Siedlungsgefüge und den Straßenraum;
- Festsetzung der Begrünung der Schallschutzwand.

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das Landschafts- und Stadtbild des Planungsgebiets wird sich zukünftig durch die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen ändern. Da das gesamte Planungsgebiet weiterhin in Richtung Südspange (B 16) bepflanzt werden soll, bleibt die Änderung aus

dieser Richtung im Ganzen relativ gering. Sollte die entlang der südlichen Grundstücksgrenze zulässige Lärmschutzwand (alternativ: Lärmschutzwall) errichtet werden, bedeutet dies allerdings eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Süden bzw. von der Ortseinfahrt her. Diese Beeinträchtigung soll durch die Begründung der Wand reduziert werden.

Durch die Verlängerung der Artur-Proeller-Straße und die Einrichtung eines schmäleren Vorgartenbereichs verändern sich der bisherige Straßenraum und die Erscheinung des Grundstücks von Norden, wobei die neue Bebauung hier durchaus zu einem positiven Erscheinungsbild beitragen kann. In Richtung Westen trägt eine gezielte Grünzäsur zu einer Verbesserung der Erscheinung der Bebauung bei, nach Osten soll durch den vorgesehenen Grünstreifen das Gleiche erreicht werden.

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die begrünte Lärmschutzwand/-wall zwar beeinträchtigt, insgesamt bleiben die Konsequenzen aber in einem verträglichen Rahmen.

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet bekannt. Es erfolgt keine weitere Untersuchung dieses Schutzguts.

### 7.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch Lärm	max. Schallemissionen	Kein zusätzlicher Gewerbelärm	0
	aktiver Schallschutz	Verbesserung im Planungsgebiet	+
Erholung	Sicherung von Freiflächen	Freiflächen zur Erholung	0
	Sicherung der Anbindung an Umgebung	Durchgehende Wegeverbindungen	0
Tiere/Pflanzen	Randeingrünung, Durchgrünung, Ausgleich vollständig im Planungsgebiet	- Fällung v. Bestandsvegetation - Quantitative Reduzierung von Lebensräumen - Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots - Erhöhung qualitativ hochwertiger Habitate	- - + +
	Zeittl. Beschränkung der Beseitigung von Lebensräumen	Vermeidung einer Gefährdung von Tierarten	0
Boden	Festsetzung GRZ	Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung d. Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
Wasser	Versickerung von Oberflächenwasser	evtl. Eingriff in Grundwasser bei erhöhtem Wasserstand	-
Luft/Klima	Festsetzung GRZ	Erhöhung d. versiegelten Flächen ohne wesentl. Auswirkungen für das Mikroklima	0
	Positionierung d. Freiflächen	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	0
Landschafts-/Stadtbild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Werbeanlagen und Eingrünung	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Lärmschutzwand/-wall (begrünt)	-
Kultur-/Sachgüter	<i>nicht vorhanden</i>		

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung

### 7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung.

Die Aufheizung des Mikroklimas hat Konsequenzen für den Menschen und die Tiere und Pflanzen.

Das Angebot an Pflanzen (und Tieren) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

### 7.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher gewerblich, zum Wohnen und landwirtschaftlich genutzt werden. Evtl. könnte die Fa. SOLUNA aufgrund mangelnder Erweiterungsflächen abziehen, so dass an dieser Stelle eine Brachfläche entstehen könnte, die das Ortsbild an dieser Stelle des ‚Eingangs‘ nach Donauwörth negativ prägen könnte.

### 7.3.11 Ausgleich

#### Naturschutz

##### Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden ca. 6.837,50 m<sup>2</sup> (davon ca. 3.687,50 m<sup>2</sup> neu) durch Erschließungsflächen, Gebäude, Stellplätze, etc. versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

##### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Einstufung des Planungsgebiets werden die Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) zunächst einzeln den Kategorien I (Gebiete geringer Bedeutung) bis III (Gebiete hoher Bedeutung) zugeordnet. In der Summe der Schutzgüter ergibt sich für das Planungsgebiet die Kategorie I, oberer Wert.

Die Eingriffsschwere wird aufgrund einer maximal möglichen Versiegelung von 50 % als niedrig bis mittel – Typ B – eingestuft.

Entsprechend der Einstufung des Planungsgebiets in die Kategorie I und der Eingriffsschwere in Typ B ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5, der hier aufgrund der zulässigen Versiegelung von max. 50 %, unter Berücksichtigung von geplanten

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche mit Erhalt von Vegetationsbeständen, Niederschlagswasserversickerung, etc.) und aufgrund der teilweisen Einstufung des Bestands in Kategorie II mit 0,2 und 0,35 angesetzt wird (s. auch Anlage: Ausgleichsflächenermittlung vom 27.10.2010).

Der aus den Eingriffen resultierende, erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 3.131,25 m<sup>2</sup>.

#### Erbringung des Ausgleichs

Der Ausgleich kann vollständig im Planungsgebiet erbracht werden, indem eine Eingrünung des Grundstücks zur Südspange hin angelegt wird. Aufgrund der Beeinträchtigung der Flächen durch die Nähe zur Südspange bzw. Verschattung der vor den Emissionen der B 16 schützenden Schallschutzwand / -mauer wird ein 5m-Pufferstreifen nicht als Ausgleichsfläche gewertet und der folgende 10m-Streifen nur anteilig (30%). Insgesamt können auf diese Weise Flächen, die schon heute die hochwertigsten Flächen des Planungsgebiets sind, erhalten, ergänzt und aufgewertet werden und damit den negativen Eingriff durch die Reduzierung des Lebensraums für Vegetation und Fauna kompensieren. Insgesamt können so ca. 3.150 m<sup>2</sup> Ausgleichflächen im Planungsgebiet hergestellt werden.

#### Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 13e BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung sind europäische Vogelarten betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze und die Freiflächen als Wohn- und Fortpflanzungsstätten und für die Nahrungssuche genutzt werden. Durch die Fällung einiger Gehölze werden diese Flächen reduziert. Durch Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten werden negative Eingriffe für die Vögel vermieden. Da sowohl Brut- und Nistmöglichkeiten, als auch die Nahrungssuche weiterhin im Planungsgebiet und im räumlichen Zusammenhang gewährleistet sind, können negative Konsequenzen für den Erhaltungszustand der vorkommenden, gängigen Vogelarten verhindert werden. Weitergehende Maßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3.12 Planungsalternativen**

Im Rahmen der Planung der aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden verschiedene Verläufe und Positionen möglicher Schallschutzwände geprüft. Die vorliegende Situierung entspricht der am besten bewerteten Variante hinsichtlich des Schallschutzes im Planungsgebiet sowie der Außenwirkung entlang der Südspange (B 16), da die Planungsalternativen mit abgelenktem Verlauf ein unruhigeres Bild abgegeben hätten.

## 7.4 Zusätzliche Angaben

### 7.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, vorliegender Untersuchungen im Rahmen der bereits geplanten Bebauung (Ergebnisse der Baugrund-Untersuchung, Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen) sowie angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

### 7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere der Ausgleichsflächen (4 Jahre nach Baubeginn)
- Überwachung der Grundwasserqualität und des Grundwasserverlaufs (2 Jahre nach Fertigstellung der Baukörper)

### 7.4.3 Zusammenfassung

Die gewerblichen Bauflächen entlang der Südspange sollen sukzessive ergänzt und erweitert werden, um den Wirtschaftsstandort Donauwörth weiter auszubauen. Vsl. nicht betroffen ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Keine Beeinträchtigungen hat die Planung auf die Schutzgüter Mensch und Luft/Klima. Zusätzliche Lärmemissionen können durch gezielte Regelungen vermieden werden. Durch neue Lärmschutzmaßnahmen kann die Situation im Planungsgebiet sogar verbessert werden. Die Bereitstellung bzw. Erreichbarkeit von Freiflächen zur Erholungsnutzung wird durch die Planung gewährleistet.

Die zusätzliche Versiegelung verursacht eine Aufheizung des Geländes. Dieser wird durch eine ausreichende Durchgrünung entgegengewirkt.

Nachteilige, aber verträgliche Auswirkungen hat die Planung auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Landschafts-/Stadtbild.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen und die Fällung vorhandener Vegetationsstrukturen verkleinert. Da die vorgesehenen Ausgleichsflächen eine qualitative Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Habitatangebot bedeutet und Gefährdungen geschützter Tier-/Pflanzenarten vermieden werden, werden die Auswirkungen insgesamt als verträglich beurteilt.

Durch die zusätzliche Versiegelung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt (Boden als Lebensraum, Versickerung/Verdunstung, etc.). Da über geeignete Maßnahmen und eine ausreichende Durchgrünung aber einige Beeinträchtigungen wieder gemildert werden können, bleiben die negativen Auswirkungen insgesamt in einem vertretbaren Rahmen.

Durch den Bau von Kellergeschossen können evtl. Eingriffe in das Grundwasser (bei erhöhtem Grundwasserstand) eintreten. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung minimiert.

Das Stadt-/Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Die 4 - 5 m hohe Schallschutzwand/-wall an der südlichen Grenze führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, deren negative Auswirkungen durch Begrünung reduziert werden.

Der Ausgleich für die Eingriffe wird im Planungsgebiet erbracht.

## Ausgleichsflächenermittlung - Überarbeitet

### 1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 BNatSchG) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Art. 6 BayNatSchG definiert Eingriffe als Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Im § 1a Abs. 3 BauGB ist festgesetzt, dass die Eingriffsregelung mit den Faktoren Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

### 1.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit Festlegung der Kategorien

Für eine sinnvolle Einstufung des Zustands des Planungsgebiets ist zunächst eine Unterteilung in verschiedene Bereiche notwendig (vgl. Plan auf Planzeichnung):

- Fläche 1: Rasenfläche, Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1597/2, /4 und 1761/4
- Fläche 2: Baum-/Strauchhecke entlang Grundstücksgrenzen, Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1597/2 und /4
- Fläche 3: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Fl.-Nr. 1753/1

Eine ca. 3.150 m<sup>2</sup> große Fläche wird aus der Ausgleichsflächenermittlung herausgenommen, weil diese Fläche bereits ausgeglichen ist (nordwestlicher Teil, im Rahmen des Bebauungsplans „Artur-Proeller-Straße“) bzw. im Bestand durch Bebauung oder als Erschließungsflächen bereits versiegelt ist.

#### **(1) Fläche 1/ca. 2.575 m<sup>2</sup>**

- Arten und Lebensräume  
strukturarme, private Freiflächen  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, unterer Wert (Kat. I),
- Boden  
Anthropogen überprägter Boden, z.T. versiegelt durch Gebäude, Zufahrt, etc.  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Wasser  
Niedriger, intakter Grundwasserflurabstand, hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Klima und Luft  
Gut durchlüftetes Gebiet im Ortsrandbereich  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Landschaftsbild  
Gewerbefläche entlang einer Bundesstraße  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, unterer Wert (Kat. I)

Die Fläche (1) wird in die Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, unterer Wert, eingestuft.

**(2) Fläche 2/ca. 2.475 m<sup>2</sup>**

- Arten und Lebensräume  
Siedlungs-/Feldgehölz mit hohem Anteil an Koniferen  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert (Kat. II)
- Boden  
Anthropogen überprägter Boden  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert (Kat. II)
- Wasser  
Niedriger, intakter Grundwasserflurabstand, hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Klima und Luft  
Gut durchlüftetes Gebiet im Ortsrandbereich  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Landschaftsbild  
Eingrünung einer Gewerbefläche entlang einer Bundesstraße  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)

Die Fläche (2) wird in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, oberer Wert, eingestuft.

**(3) Fläche 3/ca. 5.000 m<sup>2</sup>**

- Arten und Lebensräume  
Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Boden  
Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert (Kat. II)
- Wasser  
Niedriger, intakter Grundwasserflurabstand, hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Klima und Luft  
Gut durchlüftetes Gebiet im Ortsrandbereich  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)
- Landschaftsbild  
Agrarflächen entlang einer Bundesstraße  
Einstufung in Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert (Kat. I)

Die Fläche (3) wird in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, oberer Wert, eingestuft.

**1.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Derzeit beträgt die Versiegelung im Planungsgebiet fast 25 %.

Die Planung sieht eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 vor.

Da dieser Versiegelungsgrad unter 52,5 % liegt (Grenzwert gem. Leitfaden), wird eine niedrige bis mittlere Eingriffsschwere angesetzt, die dem Typ B gleichzusetzen ist und damit den Kompensationsfaktoren 0,2-0,5 (Minimum-Maximum) bei Kategorie I.

### 1.3 **Vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgesehen:

- Arten und Lebensräume  
Erhalt von Vegetationsbeständen, Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Begrünung von mind. 20 % der Baugrundstücke
- Boden und Wasser  
Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Klima und Luft  
Sicherung von mind. 20 % Begrünung, Minimierung der Versiegelung
- Landschaftsbild  
Eingrünung

### 1.4 **Ermittlung des Berechnungsfaktors**

Entsprechung der Einstufung des Planungsgebiets in die Kategorien I und II, der Eingriffsschwere in Typ B und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren:

Fläche I: 0,2  
Fläche II: 0,35  
Fläche III: 0,35

### 1.5 **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die durch den Bebauungsplan GE Soluna entstehenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Die Eingriffe bestehen hauptsächlich in der Versiegelung von max. 50 % der derzeit zu einem Teil unversiegelten Flächen und damit Verkleinerung von Lebensraum für Vegetation und Fauna mit allen seinen negativen Auswirkungen.

Der aus den Eingriffen resultierende, erforderliche Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt:

Fläche I:  $2.575 \text{ m}^2 * 0,2 = 515 \text{ m}^2$   
Fläche II:  $2.475 \text{ m}^2 * 0,35 = 866,25 \text{ m}^2$   
Fläche III:  $5.000 \text{ m}^2 * 0,35 = 1.750 \text{ m}^2$   
Summe: **3.131,25 m<sup>2</sup>**

### 1.6 **Erbringung des Ausgleichs**

Ein Ausgleich muss v.a. für die zukünftig versiegelten Bereiche im Planungsgebiet erbracht werden.

Der Ausgleich kann vollständig im Planungsgebiet erfolgen, wobei die Ausgleichsflächen aufgrund der – trotz Schallschutzwand bestehenden – Nähe zur Südspange abgestuft differenziert gewertet werden:

- Ein 5 m breiter Pufferstreifen (ca. 640 m<sup>2</sup>) entlang der Schallschutzwand wird nicht als Ausgleichsfläche gewertet: 0 %
- Die folgenden 10 m (= ca. 1.250 m<sup>2</sup>) werden nur anteilig gewertet: 30 % (= ca. 375 m<sup>2</sup> Ausgleich)
- Die übrigen Ausgleichsflächen (ca. 2.775 m<sup>2</sup>) können nach dieser Abstufung voll angerechnet werden: 100 %.

Mit insgesamt ca. 3.150 m<sup>2</sup> gewerteter Ausgleichsfläche kann der erforderliche Ausgleich fachlich nachvollziehbar vollständig im Planungsgebiet erbracht werden. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen werden als naturnahe Flächen mit extensiven Wiesen und Gehölzpflanzungen hergestellt.

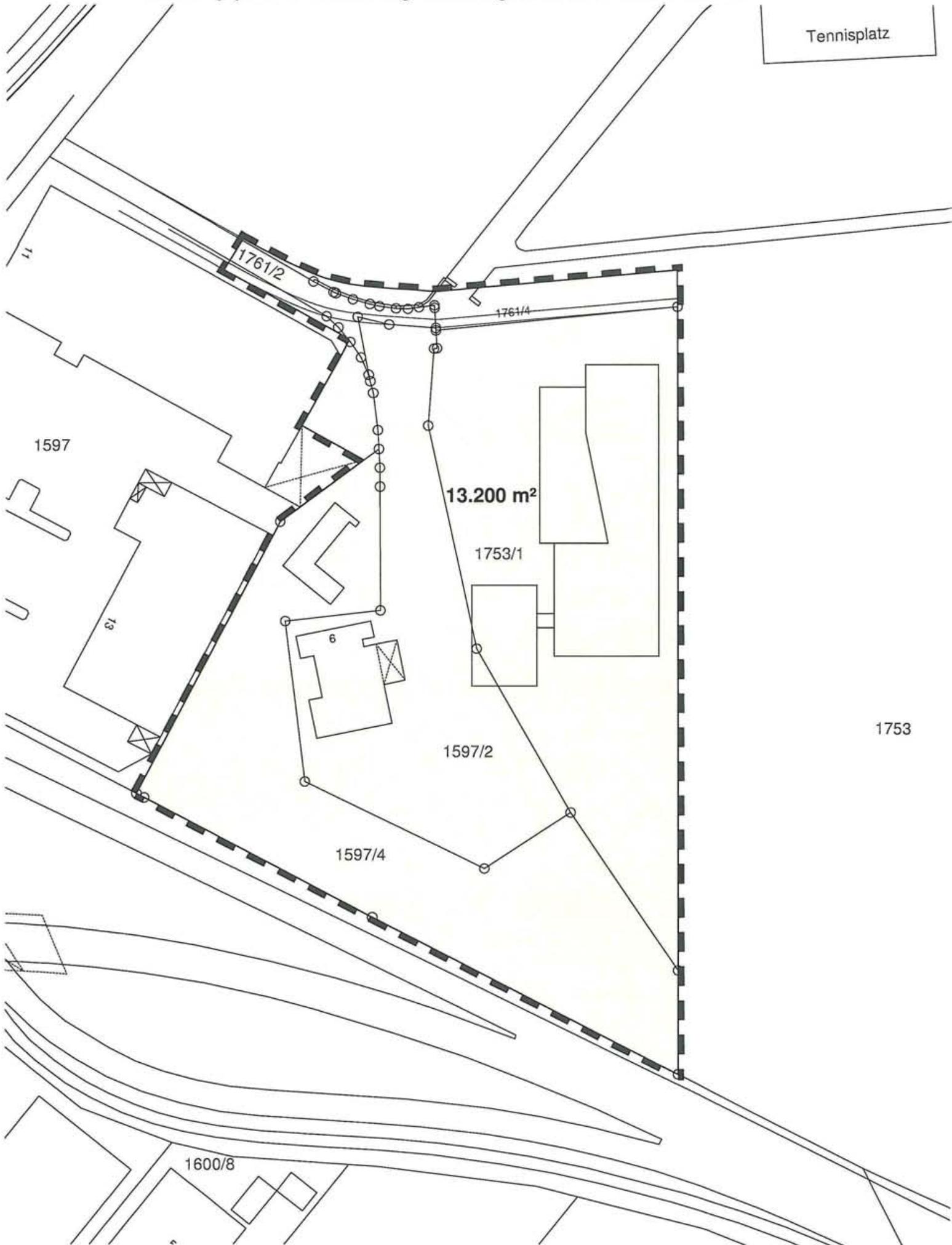


Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**ANLAGE:**

Flächenermittlung Geltungsbereich  
Bebauungsplan '1. Erweiterung Gewerbegebiet Artur-Proeller-Straße'

Tennisplatz



**M = 1:1.000**

**25.06.2010**

**IB Marcus Kammer/Donauwörth**

ANLAGE: Flächenermittlung Nutzungen, Grundfläche, Grün- und Ausgleichsflächen

