

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan – ENTWURF
mit integrierten Grünordnungsplan

„Wohngebiet Verdistraße“

Begründung mit Umweltbericht

Erneute öffentliche Auslegung: 21.01.2013 bis 22.02.2013



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen	2
1.3	Wahl des Planverfahrens	2
1.4	Rechtgrundlagen	2
2.	Allgemeines zum Plangebiet	2
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation u. bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.1	Flächennutzungsplanung	3
3.2	Bauleitplanung	3
4.	Anlass und Ziele der Planung	3
5.	Planinhalte und Festsetzungen	4
5.1	Städtebauliche Konzeption	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.5	Bauweise	5
5.6	Stellung der baulichen Anlagen	5
5.7	Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung	5
5.8	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten	6
5.9	Verkehrsflächen / Erschließung	6
5.10	Abstandsflächen	6
5.11	Ver- und Entsorgung	6
5.12	Immissionsschutz	7
5.13	Grünordnung	7
6.	Umweltbericht	7
7.	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
8.	Schutz von Natur und Landschaft	8
9.	Flächen und Bodenbelastungen	8
10.	Gewässer	8
11.	Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)	9
12.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	9
13.	Flächenbilanz	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche im Westen des Stadtteils Auchsesheim (nördlich der Carl-Orff-Straße) und dient der Schaffung von Baurecht für vier Einfamilienhäuser auf einer – zwischen bereits bebautem Gebiet liegenden – Ackerfläche. Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 2,3 Hektar und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flurnummern 190, 191, 111/1 und 111/2;
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flurnummern 202 und 202/1;
- im Süden durch die nördliche Straßenkante der Carl-Orff-Straße (Flst.-Nr. 124) sowie
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 110 und 111/2 (alle aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Auchsesheim).

1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und hat eine Größe von etwa 2,3 Hektar und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Auchsesheim:

111, 111/3, 112, 113, 113/1, 114, 114/1, 115, 117, 118, 118/1, 118/2, 121, 122, 122/1, 123, 190, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7.

Die Flurstücke 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6 und 191/7 sind bislang nicht bebaut, bzw. sollen einer Bebauung zu geführt werden und sind somit für die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenermittlung heranzuziehen.

Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits bebaut und sollen anhand des Bebauungsplans baurechtlich gesichert werden.

1.3 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB inklusive Umweltbericht und Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

2. Allgemeines zum Plangebiet

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraßen 2 / 16 / 25; Bahnlinien Augsburg – Nürnberg, Ulm – Ingolstadt) nur ca. 45 Kilometer nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt etwa 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum eingestuft.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkun-

gen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft werden nicht bebaubare Flächen auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzungsflächen dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass bei Baugrundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch für Reihen- und Doppelhäuser, eine anhaltend große Nachfrage besteht.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002, geändert am 26.03.2004) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baugebiet Verdistraße“ zum Großteil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Verdistraße“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

4. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Eigentümers sein bisher als Ackerfläche genutztes Grundstück (Flst.-Nr. 191) für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Donauwörth ist grundsätzlich bestrebt, neue Wohnflächen durch Nachverdichtung zu erschließen, ohne dabei aber die Eigenart der jeweiligen Gebiete zu stören. Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Auchsesheim und schließt eine Baulücke; die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen sind bereits bebaut.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für eine Bebauung mit vier Einfamilienhäusern (freistehende Einzelhäuser mit Einliegerwohnungen); so entsteht durch angemessene Nachverdichtung ein Wohnquartier, das in der Eigenart in die umliegende Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut integriert werden kann.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 23.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Planungsziele:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Schließung einer größeren Baulücke

Ziele der Erschließung

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

Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebietes
- Minimierung der versiegelten Flächen

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das vorliegende städtebauliche Konzept folgt einem Siedlungsleitbild, welches die Grundzüge und die Maßstäblichkeit der angrenzenden baulichen Strukturen aufgreift bzw. weiter entwickelt.

Das Baugebiet schließt eine Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und Osten der Verdistraße und ermöglicht so die optimale Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur.

Der Bebauungsplan sieht – gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan – ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs ein „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO vor.

Der Bebauungsplan umfasst vier Planbereiche:

- Planbereich 1 mit den zu bebauenden Grundstücken,
- Planbereich 2 im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs mit einem bereits existierenden Wohngebäude,
- Planbereich 3 mit dem existierenden Wohngebiet zwischen der Verdistraße und Carl-Orff-Straße,
- Planbereich 4 mit dem Mischgebiet im östlichen Bereich des Plangebietes.

Die Planbereiche 2, 3 und 4 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet baurechtlich zu sichern.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt von der Mertinger Straße aus kommend, über die Carl-Orff-Straße bis in die Verdistraße.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden und unmittelbaren Umgebung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich. Von den im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll die Nutzung „Wohnen“ betont werden.

Mischgebiet (MI)

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird das Flurstück 111 als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, weil sich auf dem Grundstück ein ortsansässiges Bauunternehmen befindet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße begründet. Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Bezug.

Für die neu überplanten Flächen auf Flurstück 191 gilt einheitlich eine Dachneigung von 35° bis 48°, bei einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der umliegenden bestehenden Bebauung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,7 (bei gleichzeitig starker Durchgrünung und geringer Versiegelung).

Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht begründet.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baufenster, begrenzt durch Baugrenzen, festgesetzt. Die großzügig dimensionierten Baugrenzen ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung zu beachten ist.

5.5 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und ermöglicht eine freie Konzeption der Gebäude.

5.6 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Die Baufreiheit wird somit erhöht. Die Stellung der Baukörper in der Planzeichnung sind lediglich Vorschläge, andere Standorte sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Gleiche gilt für die Garagen und deren Zufahrten.

5.7 Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung

Die mögliche Bebauung der vier Bauplätze orientiert sich in weiten Teilen an der schon realisierten Wohnbebauung zwischen der Carl-Orff-Straße und der Verdistraße (Planbereich 3). Daher ist eine Bebauung mit I + D (maximal zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachraum liegen muss) und einem zulässigen Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt.

In den Planbereichen 2, 3 und 4 orientieren sich die Festsetzungen an der bestehenden Bebauung.

5.8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten

Bei Einzel- und Doppelhäusern können die Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen, im Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen sind innerhalb und auch außerhalb der Bauräume zulässig, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung zu beachten ist. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.

Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind im Gebäude, in Mauern oder sonstigen Einfriedungen so zu integrieren, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass trotz hoher Flexibilität in Bezug auf die Baugestaltung innerhalb des Bauraumes eine bauliche Beruhigung zum öffentlichen Raum gewährleistet wird. Der Bauraum ist hierfür entsprechend großzügig dimensioniert.

Außerhalb der Bauräume werden planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten zugelassen, die für das Ortsbild eine untergeordnete Rolle spielen.

Garagen müssen zur Hinterkante des Gehwegs einen Abstand von mind. 5,50 m haben. Darüber hinaus müssen Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben.

5.9 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt – von der Carl-Orff-Straße abzweigend – über die bestehende Verdistraße, die das Baugebiet ringförmig erschließt und wieder auf die Carl-Orff-Straße mündet.

Die Verdistraße hat bisher eine Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m und einen einseitigen Gehweg auf der mit Wohnhäusern bebauten Seite von circa 0,80 m. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Fläche mit einer Breite von 5,00 m und einem seitlichen 2,00 m breiten Parkstreifen ausgebaut werden.

5.10 Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.11 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels Erweiterung des Ortnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortnetzes und durch die Errichtung von Transformatorenstationen durch die LEW AG gewährleistet. Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas (Erdgas Schwaben) durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes versorgt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; hierfür wird ein gesondertes Projekt erstellt. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird über die bestehenden Regenwasserkanäle und Entwässerungsgräben (im Bereich des Baugebietes „Schrankenäcker“) in die Zusan eingeleitet.

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

5.12 Immissionsschutz

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; diese sind zu dulden.

5.13 Grünordnung

Mit den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung (z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen) wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 a BauGB Rechnung getragen:

- Auf jedem Grundstück ist ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Carports, Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Öffentliche Grünfläche:
Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung einer Hecke aus Heistern und Sträuchern:
Pflanzenqualität: Bäume 3xv, HS STU 16-18cm; Heister 150-200cm
Sträucher: v, 100-150 cm, 4 Triebe
Pflanzung 3-reihig, auf Lücke

Artenauswahl:

Bäume

- *Tilia cordata* – Winter-Linde
- *Acer pseudoplatanus* – Berg-Ahorn
- *Acer platanoides* – Spitz-Ahorn
- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stiel-Eiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche

Sträucher

- *Ribes rubrum* – Rote Johannisbeere
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* – Gewöhl. Schneeball
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- *Ligustrum vulgare* – Gewöhl. Liguster
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel

6. Umweltbericht

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften (BauGB) wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein fester Bestandteil dieser Begründung darstellt.

7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich, da bisher unbebaute Flächen überplant werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde gemäß Bayerischem Leitfa- den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchge- führt. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt 1.289,77 m² und wird in Form von Flächenex- tensivierungen auf Flur-Nr. 575, Gmkg. Mertingen nachgewiesen. Siehe hierzu Umweltbe- richt Kapitel 2.4.

8. Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen.

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen mit konkreten Aus- sagen zu den folgenden Punkten:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Standort, Art und Sorte sowie Qualität der vorgeschlagenen Gehölze
- Einfriedungen
- Höhenlage der Gebäude
- Angaben zu Belägen
- Entwässerungssystem

9. Flächen und Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nach bisherigem Kenntnisstand nicht existent.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, ob künstliche Auffül- lungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind entsprechende Stellen des Landratsamtes Donau-Ries einzuschalten.

10. Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungspla- numgriffs. Zeitweise ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat aktuell für den Bereich Auchsesheim die Was- serstände für den Fall eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) berechnet; gemäß den Berechnungen liegt das Baugebiet nicht in diesem Bereich.

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß be- schränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund zu versickern, wo immer dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist zusammen mit der Baugenehmigung zu beantra- gen.

Soweit möglich sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Ra- senfugen etc.) zu wählen.

Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

Aufgrund der stellenweise geringen Durchlässigkeit der Untergrunds und des relativ hohen Grundwasserstandes im Bereich des Baugebiets ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur in beschränktem Umfang möglich. Daher wird der Einbau von Zisternen zur Sammlung von Dach- und Oberflächenwasser im Bebauungsplan empfohlen.

Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet.

11. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplans „Wohngebiet Verdistraße“. Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltungsfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Fassaden, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für ein positives Gesamtbild des Stadtbildes maßgebend.

12. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Alle Bodenbeobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Großen Kreisstadt Donauwörth oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitzuteilen.

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.

13. Flächenbilanz

Grundstücksflächen	20.053,64 m ²	89,6 %
Wohnbauflächen	15.829,72 m ²	
Gemischte Baufläche	4.223,92 m ²	
Feldweg	163,17 m ²	0,7 %
Verkehrsflächen	2.154,84 m ²	9,6 %
Planungsgebiet gesamt	22.371,65 m²	100 %

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan – ENTWURF

**"Wohngebiet VerdisträÙe"
mit Ausgleichbebauungsplan**

Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)



GroÙe Kreisstadt Donauwörth

Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für den konkreten Bedarf Wohnbauflächen zu schaffen.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Verdistraße.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 2,4 ha. Räumlicher Geltungsbereich des Ausgleichsbauungsplans ca. 0,13 ha.

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

Für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

"Wohngebiet Verdistraße"
- Umweltbericht -

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes
und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Genehmigter Flächenutzungsplan

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

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 festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

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

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Auf den Flächen bildet sich nächtlich Kaltluft. Diese fließt aufgrund der Topographie Richtung Nordwesten ab. Frischluftbahnen sind nicht betroffen.	- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Das Planungsgebiet wird durch Wohngebäude überbaut, Hausgärten werden angelegt. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sämtliche Bodenfunktionen werden vollständig wahrgenommen.	- Oberboden wird abgeschoben. - Unterboden wird verdichtet. - Die Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktion gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	- Versiegelung im Bereich der Neubauten. Dadurch Verlust der Bodenfunktionen; der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Aufgrund der Lage am Rand des HQ 100-Gebiets ist zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. <i>Fließ- und Stillgewässer</i> Fließ- und Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.	<i>Grundwasser</i> Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden. <u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u> <i>Fließ- und Stillgewässer</i> <u>keine Beeinträchtigung</u>	<i>Grundwasser</i> Anfallendes Niederschlagswasser wird gezielt gereinigt und versickert. <u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u> <i>Fließ- und Stillgewässer</i> <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere u. Pflanzen	Das Planungsgebiet liegt auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Schutzgebiete sind nicht betroffen.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe - mittlere Erheblichkeit</u>	- Überbauung bzw. Versiegelung im Bereich der Neubauten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>

"Wohngebiet Verdistraße"
- Umweltbericht -

Mensch	Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von bereits bestehender Wohnbebauung am Übergang zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet eine untergeordnete Rolle.	- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>keine Beeinträchtigung</u>	- Ruhige Wohnbebauung stellt keine Beeinträchtigung dar. <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt am Rand einer bereits bestehenden Wohnbebauung am Übergang zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.	- Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Überlagerung durch Baumaßnahmen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild kaum verändert. Der Ortsrand wird Richtung Nordwesten verlagert. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet derzeit keine bekannt.	- derzeit keine bekannt <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>	- derzeit keine bekannt <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>

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

Prognose bei Durchführung

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Randbereich mit Wohngebäuden überbaut. Es kommt in diesen Bereichen zu Verdichtungen.

Der Übergang zur freien Landschaft wird durch eine standorttypische Heckenbepflanzung geschaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt, der Ortsrand würde sich nicht verändern.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Pflanzbindung (je Grundstück ein heim. Großgehölz bzw. Obstbaumhochstamm; Carports, Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind zu bepflanzen) - Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen
Boden	- Beschränkung der Versiegelung auf unumgängliches Minimum
Wasser	- Beschränkung der Versiegelung auf unumgängliches Minimum - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück - Sammeln des Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke wird gewünscht
Tiere u. Pflanzen	- Pflanzbindung (je Grundstück ein heim. Großgehölz bzw. Obstbaumhochstamm; Carports, Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind zu bepflanzen) - Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen
Mensch	- Pflanzbindung (je Grundstück ein heim. Großgehölz bzw. Obstbaumhochstamm; Carports, Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind zu bepflanzen) - Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen - Nutzung der vorhandenen Verdistraße
Landschaftsbild	- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen - Pflanzbindung (je Grundstück ein heim. Großgehölz bzw. Obstbaumhochstamm; Carports, Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind zu bepflanzen) - Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen
Kultur- u. Sachgüter	- derzeit keine vorgesehen

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

"Wohngebiet Verdistraße"
- Umweltbericht -

- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminself, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. hierzu Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Planzeichnung: Bestand - Bewertung – Ausgleichsbedarf Biototypen)

Das Planungsgebiet wird dem Gebietstyp B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgegeben sind, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbauungsplan ist ein Gebiet mit geringer Wertigkeit betroffen.

Gebietstyp B (GRZ < 0,35): niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Gebietstyp B (GRZ ≤ 0,35) zugeordnet.

B I: 'gering' (max. Ausgleichsfaktor 0,5)

Die intensiv genutzte Ackerfläche stellt eine Fläche mit geringer Bedeutung dar.

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichs- faktor* ¹	Ausgleichsbedarf
B I 'gering'	2.866,16 m ²	0,45	= 1.289,77 m ²
Summe			= 1.289,77 m²

*¹ Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden: Beschränkung der Versiegelung auf unumgängliches Minimum

Schutzgut Wasser: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück

wird der max. Ausgleichsfaktor von 0,5 auf 0,45 reduziert.

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf ca. **1.300 m²**.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurden Maßnahmen auf externen Flächen, Fl.Nr. 575, Gmkg. Mertingen im Rahmen des Ausgleichsbauungsplanes festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 575, Gmkg. Mertingen

1.289,77 m²

Maßnahmen: Umwandlung von grasig-krautigem Pufferstreifen in Hochstaudenflur, feucht

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

- punktuell Uferabflachung
- Sukzession zulassen
- bei Bedarf abschnittsweise Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz

Die Flächen sind dinglich für den Freistaat Bayern zu sichern.

Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächendargebot

Ausgleichsflächendargebot Mertingen

1.289,77 m²

Ausgleichsflächenbedarf

- 1.289,77 m²

Bilanz Ausgleichsbedarf - Ausgleichsdargebot

0 m²

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. Somit ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

Kostenschätzung für Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

	Menge	EP	GP
Teilfläche Fl.Nr. 575, Gmkg. Mertingen			
punktuell Uferabflachung	psch		2.000,00 €
bei Bedarf: abschnittsweise Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts (1.289,77 m ² x 10 J. x 0,5 = 6.448,85 m ²)	6.448,85 m ²	0,25 €	1.612,21 €
Summe			3.612,21 €

Anmerkung: Der Grunderwerb ist nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Pflege wurde auf 10 Jahre gerechnet.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Schließung einer Baulücke zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung handelt, deren Erschließungsstraße genutzt werden kann, bietet sich das Planungsgebiet an. Des Weiteren stellt sich der Bestand als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung dar. Dadurch scheiden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 191 Gmkg. Auchsesheim hat den Wunsch, dieses für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt.

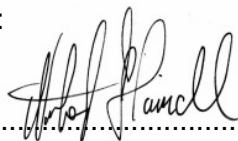
Aufgrund der bereits vorhandenen Verdistraße, die zur Erschließung genutzt wird, sowie der Tatsache, dass durch das Vorhaben eine Baulücke geschlossen wird, ist das Planungsgebiet gut geeignet. Schutzgebiete sind nicht betroffen; es wird lediglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung am Übergang zur bestehenden Wohnbebauung überbaut.

aufgestellt: 31.05.2012

geändert: 04.06.2012, 10.12.2012, 08.01.2013

Donauwörth, den 08.01.2013

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Große Kreisstadt Donauwörth:

.....
Armin Neudert, Oberbürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding