

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan
mit integrierten Grünordnungsplan

„Zum Thäle / Wünschgarten“

Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Satzung, November 2012



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass, Beschreibung des Vorhabens	3
2.0	Beschreibung/Bewertung der Umwelt und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens	3
2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.2	Schutzgut Boden	4
2.3	Schutzgut Wasser	5
2.4	Schutzgut Luft/Klima	5
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	6
2.6	Schutzgut Mensch	6
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
3.0	Wechselwirkungen	8
4.0	Umweltzustand bei Nichtdurchführung	8
5.0	Alternativen	8
6.0	Monitoring	8
7.0	Zusammenfassung	9

1.0 Anlass, Beschreibung des Vorhabens

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 30.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Thäle/Wünschgarten“, Gemarkung Donauwörth, beschlossen. Durch diese Nachverdichtung sollen neue, zentrumsnahe Wohnbauflächen mit hoher Wohnqualität erschlossen werden, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich zu verbrauchen.

Das 10.735 m² große Planungsgebiet befindet sich nördlich des Stadtkerns von Donauwörth und rundet ein bestehendes Wohngebiet ab. Im Osten schließen sich Grünflächen an.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für Wohnbebauung aus.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

2.0 Bestandsbeschreibung, Bewertung der Umwelt und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bei Erhebungen (Februar 2006) wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Biotoptypen erfasst:

- Verschiedene Gartengrundstücke mit Gehölzen und Rasen im Unterwuchs. Bei den Gehölzen handelt es sich um Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Fichte, Lärche und Spitzahorn. Die Stammdicke beträgt zwischen 20 cm und 30 cm.

Seltene oder gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Planungsgebiet. Das Gebiet hat aufgrund der guten Strukturausstattung Bedeutung für die Vogelwelt. Die Beeinträchtigung durch die bereits jetzt vorhandene, regelmäßige Nutzung durch die Anwohner stellt jedoch eine Störung dar. Hinsichtlich des Wertes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird das Gebiet daher mit „mittel“ bewertet.

Projektwirkungen

Für die geplante Erschließung und Bebauung muss ein Großteil der Gehölze entfernt werden.

Es ist zu erwarten, dass die neu entstehenden Gärten ebenfalls wieder mit Gehölzen ausgestattet werden und die Vogelwelt wieder Gehölzstrukturen vorfinden wird. Darüber hinaus wird der im Bebauungsplan zum Kaibach hin festgesetzte Grünstreifen mit einer Breite von 15 Metern entsprechend mit Gehölzen bepflanzt (bisher nur Wiese).

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Um die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen möglichst gering zu halten, werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großgehölze oder ein Obstbaum als Hochstamm auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Bepflanzung des im Bebauungsplan zum Kaibach hin festgesetzten Grünstreifens mit Gehölzen.

Da nach der Umsetzung des Wohnbaugebietes die Struktur - abgesehen von den künftigen Wohnhäusern - ähnlich sein wird, ist der Eingriff für die Tier- und Pflanzenwelt als „mittel“ zu bewerten.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Boden entwickelt sich entsprechend dem anstehenden geologischen Untergrund. Das Planungsgebiet ist Teil des Naturraums Südliche Frankenalb und liegt am Fuß des Schellenbergrückens oberhalb des Kaibachtals. Der Untergrund ist aus den Auswurfmassen des Rieskraters (Bunte Breccie) aufgebaut. Hauptbestandteile sind Tone und Mergel. Die Böden, die sich daraus entwickelten, sind flachgründige Ranker bzw. Pararendzinen und sind schwer landwirtschaftlich zu bewirtschaften (LP).

Diese tonigen Böden sind relativ unempfindlich gegenüber Bodenverschmutzung. Bezüglich des Wertes für das „Schutzgut Boden“ wird das Planungsgebiet aufgrund des vorherrschenden, unempfindlichen Bodentyps und der geringen Vielfalt an Bodentypen mit „gering“ bewertet.

Projektwirkungen

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird Boden versiegelt, überbaut und in seiner Struktur gestört.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Die Verkehrswege werden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Maß reduziert. Auf die Anlage von flächenintensiven Wendepalten wird verzichtet.

Durch Versiegelung geht Boden als Ort für Austauschprozesse und als Lebensraum für Bodenorganismen verloren.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden; das geplante Baugebiet ist nicht von Grundwasser beeinflusst.

Das Oberflächenwasser fließt in den kritisch belasteten Kaibach (Gewässer III. Ordnung, Gewässergüteklasse II-III) ab.

Bezüglich des Wertes für das „Schutzgut Wasser“ wird das Planungsgebiet mit „gering“ bewertet.

Projektwirkungen

Aufgrund der Versiegelung durch Überbauung und Verkehrserschließung kann zukünftig weniger Wasser versickern und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Durch die Bebauung besteht keine erhöhte Gefahr einer Grundwasserverschmutzung durch austretende wassergefährdende Stoffe (Benzin, Öle, Schmierstoffe etc.).

Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Die Verkehrswege wurden auf das für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Maß reduziert. (keine groß dimensionierte Wendeplatte)
- Zufahrten, Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen.
- Das Sammeln von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist ausdrücklich erwünscht.
- Für die geplanten Häuser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Insgesamt verbleiben dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

2.4 Schutzgut Luft / Klima

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der südliche Abhang der südlichen Frankenalb zum Donautal unterliegt einem mäßig kontinentalen Klimaeinfluss. Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von trockenerem und strahlungsreicherem Hangklima mit geringerer Nebelbildung als in den Tallagen und Niederungen.

Die überplante Fläche liegt am Hangfuß des Schellenbergs östlich des Kaibaches, inmitten eines bestehenden Wohngebietes. Eine bedeutende Frischluft-

Austauschbahn liegt oberhalb des Planungsbereichs am oberen, als Grünfläche genutzten Hang; eine weitere stellt das Kaibachtal selbst dar.

Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund der umgebenden Bebauung für den Frischluftaustausch des besiedelten Gebietes nur geringe Bedeutung.

Projektwirkungen

Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes wird das Mikroklima kaum verändert.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

Insgesamt verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima /Luft“.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Da das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Wohngebiets liegt, aber eine vorhandene Grünzäsur schließt, wird hinsichtlich des Landschaftsbildes der Wert als „mittel“ eingestuft.

Projektwirkungen

Eine Fernwirkung auf das Weichbild der Stadt oder das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets, kann auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich, die das Landschaftsbild beeinträchtigen würden, verzichtet werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

Um das Baugebiet in die Donauwörther Dachlandschaft einzupassen, werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° - 48°, die Begrünung der Gärten und die Pflanzung von Hausbäumen festgesetzt.

Für das „Schutzgut Landschaftsbild“ verbleiben damit keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Da es sich bei den beplanten Grundstücken bisher um zum Teil eingezäunte Gärten handelt, war der Wert des Planungsgebiets für Erholungssuchende gering. Die einzigen Nutzer der Gärten waren die Besitzer, die sich entschlossen haben, die Grundstücke als Baugebiet zu verkaufen. Auf die Fußwegeverbindung hangaufwärts nimmt die vorliegende Bebauungsplanung Rücksicht.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 2 (ca. 250 m) ist das Planungsgebiet durch Verkehrslärm belastet. Die größten Überschreitungen werden an den Ostfassaden

der geplanten Gebäude 4 und 5 erreicht. Die höchste nächtliche Überschreitung liegt hier bei ca. 6 dB(A). Aber auch an den Nord- und Südfassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 leicht überschritten.

Am Tag liegen die Beurteilungspegel lediglich an den Ostfassaden der Gebäude 4 und 5 um ca. 2 dB(A) im Obergeschoss und 1 dB(A) im Erdgeschoss über den Orientierungswerten.

Insgesamt wird daher das Gebiet hinsichtlich der Auswirkungen auf den Mensch mit „gering“ bewertet.

Projektwirkungen

Durch die Erschließung als Wohngebiet werden neue, stadtnahe Grundstücke mit hoher Wohnqualität geschaffen. Mehr Menschen als bisher haben einen positiven Nutzen von den Flächen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation

Verbesserte Wirkung auf den Menschen mittels Durchgrünung;

Um Wohnqualität zu schaffen, wird die GRZ auf 0,3 beschränkt und eine ausreichende Begrünung festgesetzt.

Um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Bewohner zu mindern, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Eingangsbereiche der Gebäude 1 bis 6 sind auf die Ostseite zu verlegen.
- Die Schlaf- und Kinderzimmer sind zur schallabgewandten Westseite zu orientieren, oder mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und –lüfter) zu versehen.
- Die Fenster der Ost-, Nord- und Südfassade sind als Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 auszuführen.
- Für alle Fassaden gilt, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für Außenbauteile erfüllt sein müssen.

Insgesamt verbleiben damit keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“.

2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet keine Objekte bekannt (Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.).

Daher wird das Gebiet hinsichtlich des Wertes für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter mit gering bewertet.

Projektwirkungen

Es sind keine Projektwirkungen zu erwarten.

3.0 Wechselwirkungen

Durch die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben. Da die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft als gering eingestuft sind, sind keine wesentlichen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung führt zu einer geringeren Versickerung des Niederschlagswassers und damit zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Durch Verminderungsmaßnahmen (offenporiges Pflaster, oberflächliche Versickerung) wird diese Wechselwirkung gering gehalten.

4.0 Umweltzustand bei Nichtdurchführung

Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Garten in bestehender Form erhalten bleiben wird, falls die Überbauung nicht erfolgt. Es ist aber nicht gewährleistet, dass die privaten Gartennutzer die Gehölze in bestehender Form erhalten und pflegen.

Durch eine Abholzung könnte sich die Situation für die Vogelwelt und die Kleinsäuger auch ohne die Ausweisung des Wohngebietes verschlechtern.

5.0 Alternativen

In diesem Bereich Donauwörth gibt es ansonsten kaum mehr Möglichkeiten, Wohnbauflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung ist deutlich begrenzt durch das Wasserschutzgebiet im Westen, den Friedhof und Tennisanlage im Süden und die Trasse der B2 im Osten.

Die einzige mögliche Richtung einer weiteren baulichen Entwicklung ist nach Norden hin. Die Hangflächen zwischen Nördlinger Straße und der Bundesstraße B 25 eignen sich wegen ihrer Neigung nach Norden kaum für eine Wohnnutzung. Ein weiteres Heranrücken von Bauflächen an den Kaibach ist zu vermeiden. Der obere Teil des Schellenberghanges östlich des Kaibaches liegt im Immissionsbereich der B 2 (LP).

Die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes stellt daher die günstigste Lösung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen dar.

6.0 Monitoring

Zur Überwachung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen: 4 Jahre nach Baubeginn
- Überprüfung der Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzepts: 4 Jahre nach Baubeginn
- Überprüfung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen: 7 Jahre nach Baubeginn

7.0 Zusammenfassung

Die Ausweisung des Wohngebiets „Zum Thäle/Wünschgarten“ erfolgt in Gartenflächen mit Gehölzen, die bezüglich aller Schutzgüter als gering eingestuft wurden, mit Ausnahme des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“, für welches das Gebiet aufgrund des Struktureichtums mittlere Bedeutung hat.


Eingriffsminderungsmaßnahmen, wie Pflanzung von Hausbäumen, die Verwendung offenporigen Pflasters für Zufahrten, Park- und Stellflächen, und Begrünungsmaßnahmen von Carports, Pergolen und Müllhäusern sind vorgesehen.

Insgesamt sind sowohl die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter, als auch die Wechselwirkungen als gering einzustufen.

Die Neuversiegelung bisher offenen Bodens wird durch die Abbuchung vom Ökokonto im Stadtteil Zirgesheim ausgeglichen.

Von dem geplanten Bauvorhaben gehen zusammenfassend keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Donauwörth, November 2012



Armin Neudert
Oberbürgermeister

