

**Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth**

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Gewerbegebiet Mühlfeld
(Auchseshaim Nord)“**

**inkl. Begründung mit Umweltbericht
und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

Stand: Satzungsbeschluss, Oktober 2011

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Bestandserhebung und Bewertung	3
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
2.3	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	4
3.	Planungsziele	5
3.1	Städtebauliche Ziele	5
3.2	Ziele der Erschließung	5
3.3	Grünplanerische Ziele	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	5
4.2	Bebauungsplankonzept	5
4.2.1	Art und Maß der Nutzung	5
4.2.2	Stadtgestalt	6
4.2.3	Entwässerung von Niederschlagswasser	7
4.2.4	Immissionsschutz	7
4.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	8
4.4	Grünordnungskonzept	8
5.	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Städtebau	9
5.2	Grünordnung	9
6.	Flächenbilanz	9
7.	Umweltbericht	9
7.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	9
7.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	9
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.3.1	Schutzgut Mensch	9
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
7.3.3	Schutzgut Boden	10
7.3.4	Schutzgut Wasser	11
7.3.5	Schutzgut Luft / Klima	11
7.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	12
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	13
7.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	13
7.3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	13
7.3.11	Ausgleich	14

Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchsesheim Nord)“		Begründung
7.3.12	Planungsalternativen	16
7.4	Zusätzliche Angaben	16
7.4.1	Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	16
7.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	16
7.4.3	Zusammenfassung	16

1. **Anlass und Ziel der Planung**

Die Große Kreisstadt Donauwörth möchte vorhandene landwirtschaftliche Flächen nördlich des Siedlungsgebiets des Stadtteils Auchsesheim als Gewerbeflächen ausweisen, um ein alternatives Angebot für einen Gewerbebetrieb aus Auchsesheim anbieten zu können. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen. Um weder zu den innerstädtischen Einzelhandelsflächen noch zu den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet Donauwörth in Konkurrenz zu treten und das Angebot an Gewerbeflächen zu erweitern, sollen im Gewerbegebiet ‚Mühlfeld (Auchsesheim Nord)‘ v.a. solche gewerbliche Nutzungen entstehen, die in anderen Gewerbegebieten unzulässig sind. Auf diese Weise wird der Wirtschaftsstandort Donauwörth auch für künftige Entwicklungen gestärkt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat am 09.12.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen.

2. **Bestandserhebung und Bewertung**

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

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Stadtteils Auchsesheim der Stadt Donauwörth. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,83 ha und liegt inmitten landwirtschaftlicher Flächen.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 265 und 270 vollständig sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 75, 76 und 267. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich in Privateigentum, das Teilgrundstück mit der Flur-Nr. 267 ist im Eigentum der Stadt Donauwörth und die Teilgrundstücke mit den Flur-Nrn. 75 und 76 sind im Eigentum des Landkreises Donau-Ries.

2.2 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

2.2.1 **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sieht für das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung gewerbliche Bauflächen vor, die zum südlichen angrenzenden Siedlungsgebiet hin in gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen übergehen. Die gesamte Fläche wird von Hauptversorgungsleitungen (Gasleitung, elektronische Freileitungen) gequert. Die gewerblichen Bauflächen sind zu einem Großteil von einem Bodendenkmal überlagert und von einem ca. 10-20 m breiten Grünstreifen eingefasst. Südlich der Gewerbeflächen befinden sich Feuchtflächen nach § 13 d 1 BayNatSchG, die zusätzlich als amtliches Biotop (B 58) kartiert sind. Die bestehende Kreisstraße DON 28 ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.2.2 **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Planungsgebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Auch die unmittelbare Umgebung ist bisher nicht baurechtlich gesichert. Im südlich angrenzenden Stadtteil Auchsesheim liegen fünf Bebauungspläne vor, die 1970, 1980, 1986, 1988 und 1995 Rechtskraft erlangt haben.

2.3 Ausgangssituation

2.3.1 Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt; die Kreisstraße DON 28 ist bereits im Bestand vorhanden.

2.3.2 Umgebung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet ist eingefasst von landwirtschaftlichen Flächen.

2.3.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Kreisstraße DON 28, über die auch eine Anbindung an die übergeordneten Straßen B 16 und B 2 gewährleistet ist. Auch Fuß- und Radweganbindungen sind entlang der DON 28 vorhanden.

2.3.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets

Lärm

Lärmemissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, gehen von der Kreisstraße DON 28, evtl. von der etwas entfernt gelegenen B 16, von der Schwadmühle sowie den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung aus.

20- und 110 kV-Leitungen mit Schutzzone

Das Planungsgebiet wird von verschiedenen Hochspannungsleitungen gequert: Eine 20 kV-Leitung sowie zwei 110 kV-Leitungen kreuzen den Geltungsbereich im Bereich der Gewerbeflächen im Norden und im Bereich der Erschließungsstraße ein zweites Mal. Von diesen Leitungen ist beiderseits der Leitungsachse ein Schutzstreifen von 11 m (20 kV-Leitung) bzw. 19 m und 25 m (110 kV-Leitung) einzuhalten, der nur eingeschränkt bebaut bzw. bepflanzt werden darf. Jegliche Bauarbeiten im Bereich der Leitungen bzw. der Schutzzonen sind mit den Lechwerken LEW bzw. der Bahn abzustimmen.

Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet ist zum Großteil im Flächennutzungsplan als Bodendenkmal gekennzeichnet. Bereichsweise wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt und Überreste einer römischen Siedlung gefunden, die mittels einer eingebauten Folie gesichert wurden. Es wird zusätzlich nochmals auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler sowie die Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen hingewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bestand z.T. in einem ‚faktischen Überschwemmungsgebiet‘, da Bereiche im Falle eines 100-jährigen Hochwassers überschwemmt werden. Es ist bisher als Überschwemmungsgebiet nicht gesichert oder festgesetzt und somit nicht genehmigungspflichtig nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 WHG.

Mit der vorliegenden Planung wird jedoch von einer Bebauung der überschwemmten Bereiche abgesehen. Es wird lediglich eine Bebauung der hochwasserfreien Flächen zugelassen, um auf diese Weise die Absiedlung eines im Stadtteil Auchsesheim ansässigen Gewerbebetriebes und somit die gewünschte Siedlungsentwicklung des Stadtteils zu ermöglichen.

2.3.5 Natur und Landschaft

Der Geländeverlauf variiert im Planungsgebiet zwischen ca. 400,50 m ü. NN und ca. 402,70 m ü. NN. Die vorhandene Erschließungsstraße – ein Wirtschaftsweg – verläuft über einen Tiefpunkt zum Baugrundstück, das zu einem Großteil hochwasserfrei ist und damit den höherliegenden Teil des Planungsgebiets umfasst.

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung überformt. Nur durch den verdichteten Wirtschaftsweg werden die natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung mit Filterwirkung, Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen, etc.) beeinträchtigt.

Der Grundwasser-Flurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

Das Planungsgebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt und hat daher keine vorrangige Bedeutung für wild wachsende Pflanzen bzw. frei lebende Tiere.

Das Landschaftsbild ist ebenfalls geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

3. Planungsziele

Für das Planungsgebiet gelten folgende Ziele:

3.1 Städtebauliche Ziele

- Sicherung der Wirtschaftskraft durch Schaffung gewerblicher Bauflächen;
- Gestaltung einer Eingrünung und Zonierung des Gewerbegebiets;
- Berücksichtigung des südlich angrenzenden Siedlungsgebiets und dessen Entwicklung;
- Einhaltung von Emissionsgrenzen.

3.2 Ziele der Erschließung

- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebiets an das bestehende Straßenverkehrsnetz;
- Schaffung von ausreichend Fuß- und Radwegen im Planungsgebiet;
- Sicherung von ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr (im öffentlichen Raum und auf Privatgrund).

3.3 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer ausreichenden Eingrünung der Gewerbeflächen und Begrünung des Straßenraums;
- Minimierung der versiegelten Flächen;
- Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe in Natur und Landschaft.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Das neu erschlossene Gewerbegebiet soll durch eine Drei-Teilung in Lagerfläche, Baukörper und Stellplatzflächen in sich gegliedert werden und damit die Möglichkeit eröffnen, gewerbliche Flächen aus Auchsesheim auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs zu verlagern. Eine umfassende Eingrünung gewährleistet eine gute Durchgrünung und eine möglichst optimale Einbindung in das Umfeld.

4.2 Bebauungsplankonzept

4.2.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet und dem Ausschluss von Ausnahmen wird eine große Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Auf diese Weise kann der Wirtschaftsstandort Donauwörth mit neuen Gewerbeflächen ergänzt werden und wird aufgrund der Größe des neuen Gewerbegebiets von ca. 2,25 ha nicht zu anderen Gewerbeflächen im Stadtgebiet in Konkurrenz treten.

Maß der Nutzung

Bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die Einzelansiedlung inmitten von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Restriktionen aufgrund des faktischen Überschwemmungsgebiets berücksichtigt. Somit ergibt sich für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,3 mit GFZ von 0,9.

	Baugebietsfläche	GRZ	Grundfläche	GFZ	Max. mögl. Geschossfläche
GE	2,25 ha	0,30	0,68 ha	0,9	2,03 ha

4.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das faktische Überschwemmungsgebiet bestimmt. Durch die möglichst umfangreiche und doch baulich sinnvolle Umgrenzung dieser Fläche wird eine schlüssige Bebaubarkeit des Gewerbegebiets gewährleistet.

Höhenentwicklung, Dachform, Dachaufbauten

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von Geschossigkeiten, First- und Traufhöhe geregelt. Mit einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m ist eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich. Durch die Festlegung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 50 cm über angrenzender Erschließung wird die Höhenentwicklung ebenfalls geregelt. Unter Berücksichtigung der Umgebung und Eingrünung wird dadurch die Außenwirkung in einem angemessenen Rahmen gehalten.

Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen im gesamten 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. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass Dachaufbauten nur untergeordnet in den öffentlichen Raum wirken. Ausgenommen hiervon sind Mobilfunkanlagen.

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20° zulässig. Hiermit soll eine möglichst harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung gewährleistet werden.

Fassadengestaltung

Für die Fassaden im gesamten Planungsgebiet sind dezente, helle bis mittlere Farbtöne zu verwenden, um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung zu sichern.

Nebenanlagen

Auch in Bezug auf die Nebenanlagen wird eine möglichst flexible Gestaltung des Gewerbegebiets angestrebt. Um insgesamt eine bauliche Ordnung sicherzustellen, sind

Lagerflächen nur im rückwärtigen, planlich gekennzeichneten Bereich zulässig. Mit dieser Situierung der Lagerflächen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Auch Stellplatzflächen werden räumlich, im vorderen Grundstücksbereich fixiert. Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäude, Mauern oder sonstigen Einfriedungen so zu integrieren, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der Grünflächen auf dem gesamten Grundstück möglich.

Abstandsflächen

Um auch im Hinblick auf eine potenzielle zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets eine ausreichende Belichtung und Belüftung 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, sockellose Zäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Auf diese Weise wird dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen und gleichzeitig eine Randeingrünung des Baugrundstückes gesichert, um ein ansprechendes Erscheinungsbild bei ökologischer Durchlässigkeit zu erzielen.

Um die Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen nicht einzuschränken, sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen um 1,5 m und entlang landwirtschaftlicher Flächen um 0,5 m zurückzusetzen. Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0 m zurückversetzt anzuordnen, um vom Straßenraum in den Hintergrund zu treten und um Hindernisse im Straßenverkehr bzw. Aufstau aufgrund verschlossener Zufahrten zu unterbinden.

Werbeanlagen

Zum Schutz der angrenzenden freien Landschaft sind Werbeanlagen in blinkender oder beweglicher Form nicht zulässig und dürfen nur zur öffentlichen Straße hin errichtet werden.

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.

Um vorhandenen und zukünftigen Hochwasserschutzvorkehrungen gerecht zu werden und den Verlust von Rückhalteflächen im Überschwemmungsgebiet auszuschließen, sind vor Baubeginn Ausgleichs- bzw. alternative Retentionsflächen vorzusehen.

4.2.4 Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² festgesetzt, um so, orientiert an den Vorschriften von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete oder andere

empfindliche Bereiche von vorneherein zu vermeiden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden deutlich eingehalten.

4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße an die Kreisstraße DON 28 und von dort an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Linksabbieger aus Auchsesheim kommend können über eine separate Linksabbiegerspur die Gewerbeflächen erreichen. Hierfür erforderliche Anpassungen und Vorgaben im Bereich der Kreisstraße sind bei der Planung berücksichtigt.

Die Stichstraße weist eine Gesamtbreite von 12 m auf, wobei 6,5 m für die Fahrbahn, 2,50 m für einen einseitigen Geh- und Radweg und 3,0 m für einen Baumgraben vorgesehen sind. Der Baumgraben dient gleichzeitig der Straßenentwässerung und kann auch als kombinierter Baumgraben mit Stellplätzen genutzt werden.

Stellplätze

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für gewerbliche Anlagen ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth festgelegt. Diese sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen, im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen oder entsprechend abzulösen.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum Stellplätze bereitgestellt. Auf diese Weise werden für Gewerbetreibende, Arbeitnehmer und Besucher im Gewerbegebiet ausreichend Stellplätze geschaffen.

4.4 Grünordnungskonzept

Begrünung des Gewerbegebiets

Entlang der Grenzen des Gewerbegebiets sind Grünflächen vorgesehen, um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten und die Bauflächen möglichst optimiert in die Umgebung einzubinden. Dafür sollen heimische Gehölze, möglichst mit einem hohen Anteil an Obstgehölzen, gepflanzt werden. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zu- und Ausfahrten. Die Gestaltung ist im Rahmen der Baugenehmigung in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, um ein Gesamtkonzept von Baukörper und Freiflächen zu ermöglichen.

Gehölzpflanzungen

Auf den Grünflächen des Gewerbegrundstücks sind Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine ausreichende Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen zu gewährleisten. Im Straßenraum ist einseitig ein Baumgraben herzustellen, so dass auch im öffentlichen Raum eine gute Durchgrünung geschaffen wird. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Hochspannungsleitungen sollen kombiniert locker aufeinanderfolgende Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

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 an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren, wird der naturräumlichen Situation Rechnung getragen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebau

- Schaffung neuer Bauflächen für Gewerbenutzungen;
- Mit der Beschränkung von Schallemissionen kann ein ausreichender Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbeemissionen gewährleistet werden.

5.2 Grünordnung

- Ausreichende Eingrünung der Baugrundstücke und Begrünung des Straßenraums;
- Neuversiegelung von ca. 1,29 ha und Ausgleich der zusätzlich versiegelten Flächen.

6. Flächenbilanz

Bauflächen	2,25 ha
Erschließungsflächen	0,58 ha
Planungsgebiet gesamt	2,83 ha

7. Umweltbericht**7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtgebiets der Großen Kreisstadt Donauwörth nördlich des Siedlungsgebiets des Stadtteils Auchsesheim. Um ein alternatives Angebot für einen Gewerbebetrieb aus Auchsesheim anbieten zu können, werden neue Gewerbeflächen im räumlichen Zusammenhang ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiet fest. Dieses wird durch eine neue Stichstraße erschlossen und durch Grünflächen eingefasst.

7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben**Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sieht für das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung gewerbliche Bauflächen vor, die zu einem Großteil von einem Bodendenkmal überlagert und von einem ca. 10-20 m breiten Grünstreifen eingefasst sind. Südlich der Gewerbeflächen befinden sich Feuchtflächen nach § 13 d 1 BayNatSchG, die zusätzlich als amtliches Biotop (B 58) kartiert sind.

Arten-/Biotopschutzkartierungen

Im Planungsgebiet befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**7.3.1 Schutzgut Mensch****Lärm****Bestand**

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher gehen bereits heute Emissionen vom Planungsgebiet aus, die aufgrund des unregelmäßigen Vorkommens als nicht wesentliche zu beurteilen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von max. zulässigen Schallemissionen.

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Bei Umsetzung der Planung sind zusätzliche Schallemissionen zu erwarten, wobei bei Einhaltung der festgesetzten Schallemissionen keine negativen Auswirkungen auf das südlich angrenzende Siedlungsgebiet zu erwarten sind.

7.3.2 Schutzgut Tiere und PflanzenBestand

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen und damit auch keine besonderen Biotop- oder Habitatstrukturen vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer Randeingrünung der Bauflächen;
- Begrünung des Straßenraums.

BayNatSchG, Art. 18e:

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

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden bebaut, als Lagerflächen genutzt und bepflanzt. Insofern stellt die Änderung zwar eine Neuversiegelung dar, gleichzeitig aber auch eine Strukturanreicherung für Pflanzen und Tiere. Das Habitatangebot wird gegenüber dem Bestand verbessert, so dass der Eingriff und die Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar sind.

7.3.3 Schutzgut BodenBestand

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Planungsgebiet anthropogen überformt. Im Bereich des Wirtschaftsweges sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden. Abgesehen von diesem verdichteten Bereich ist der Boden im Planungsgebiet vollkommen unversiegelt.

Im Planungsgebiet gibt es Bodendenkmäler, die z.T. bereits untersucht wurden (Flur-Nr. 265). In diesem Bereich wurden bereits Sicherungsmaßnahmen vereinbart, so dass das Bodendenkmal vor schädlichen Auswirkungen durch eine Bebauung geschützt ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer 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;
- Ausschluss von Kellergeschossen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen.

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch geplante Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie durch Gebäude und Lagerflächen. Davon fallen bis zu 1,02 ha Versiegelung auf dem Gewerbegrundstück an, ca. 0,27 ha werden für den Bau der neuen Erschließungsstraße benötigt.

Durch die Abstimmung und Sicherung der Bodendenkmäler und den Ausschluss von Kellergeschossen entstehen hier keine negativen Auswirkungen.

Insgesamt werden die Auswirkungen als verträglich beurteilt, da die reduzierten Bodenfunktionen in den Grünflächen im Planungsgebiet sowie in der angrenzenden freien Landschaft mit aufgenommen werden können.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bekannt, die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich von Südost nach Nordwest in Richtung Donau. Bei Hochwasser befindet sich ein Teil des Planungsgebiets im ‚faktischen Überschwemmungsgebiet‘.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Versickerung von Oberflächenwasser;
- Begrenzung der Bauräume auf hochwasserfreie Bereiche;
- Festsetzung von Ausgleichs-/Retentionsflächen für Bau- bzw. Erschließungsflächen vor Baubeginn;
- Ausschluss von Kellergeschossen.

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.

Etwaige Eingriffe in das Grundwasser durch Gebäude werden durch den Ausschluss von Kellergeschossen vermieden.

Durch die Begrenzung der Bauräume auf hochwasserfreie Bereiche und die Herstellung von Ausgleichs- bzw. Retentionsflächen für die neu errichteten Bau- und Erschließungsflächen werden negative Auswirkungen im Hochwasserfall unterbunden.

Insgesamt können daher die Konsequenzen für das Schutzgut Wasser als vertretbar beurteilt werden.

7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Aufgrund der Lage etwas außerhalb vom Stadtgebiet und auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet von Auchsesheim hat das Planungsgebiet keine wesentliche Bedeutung für die Frischluftzufuhr.

Die Luftschadstoffbelastung durch die angrenzende Kreisstraße und durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ und Minimierung der Versiegelung;
- Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.

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. Hinzu kommt ein überschaubares Verkehrsaufkommen, das durch den Gewerbebetrieb verursacht wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Lage des Planungsgebiets inmitten von landwirtschaftlichen Flächen bleiben mikroklimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen insgesamt minimal.

7.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Im Umfeld sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen, südlich des Planungsgebiets ein Biotop sowie nordwestlich des Geltungsbereichs ein Hof vorhanden. Die derzeit vorhandene Nutzung bringt keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild mit sich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen;
- Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen;
- Festsetzung von Eingrünungen und Straßenraumbegrünung zur besseren Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung inmitten der landwirtschaftlichen Flächen hat eine Auswirkung auf das Landschaftsbild. Diese Auswirkung wird durch Eingrünungsmaßnahmen sowie Beschränkungen von Gebäudehöhen und Werbeanlagen so berücksichtigt, dass sie insgesamt in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist bekannt. Der Umgang mit diesen, die Meldepflicht sowie Auswirkungen durch die Planung wurden bereits

beim Schutzgut Boden behandelt. Darüber hinaus 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	Festsetzung max. zulässiger Schallemissionen	zusätzlicher Gewerbelärm, ohne Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen	0
Tiere/Pflanzen	Randeingrünung, Begrünung des Straßenraums	- Quantitative Reduzierung von Lebensräumen - Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	- +
Boden	Festsetzung GRZ	Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung d. Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
	Ausschluss von Kellern und Abstimmung Umgang mit Bodendenkmal	Keine Konsequenzen	0
Wasser	Ausschluss von Kellern	Keine Konsequenzen	0
	Versickerung von Oberflächenwasser		
	Begrenzung Bauraum auf hochwasserfreien Bereich		
	Ausgleich-/Retentionsflächen für Bau- und Erschließungsflächen vor Baubeginn		
Luft/Klima	Festsetzung GRZ, Minimierung der Versiegelung	Erhöhung d. versiegelten Flächen ohne wesentl. Auswirkungen für das Mikroklima	0
	Randeingrünung, Begrünung des Straßenraums	Gute Durchgrünung	+
		Erhöhung des Verkehrsaufkommens	-
Landschafts-/Stadt- bild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Werbeanlagen und Eingrünung	minimale Beeinträchtigung des Landschafts-/Stadtbildes	-
Kultur-/Sachgüter	<i>Bodendenkmal s. Schutzgut Boden</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.

Das neue, zusätzliche Angebot an Pflanzen (und Tieren) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Mikroklima 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 wahrschein-

lich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden und es wird vsl. keine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geben. Die Problematik des Gewerbebetriebes im Siedlungsgebiet Auchsesheim wird sich evtl. vorerst nicht lösen, langfristig ist eine Abwanderung des Gewerbebetriebes zu befürchten.

7.3.11 Ausgleich

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

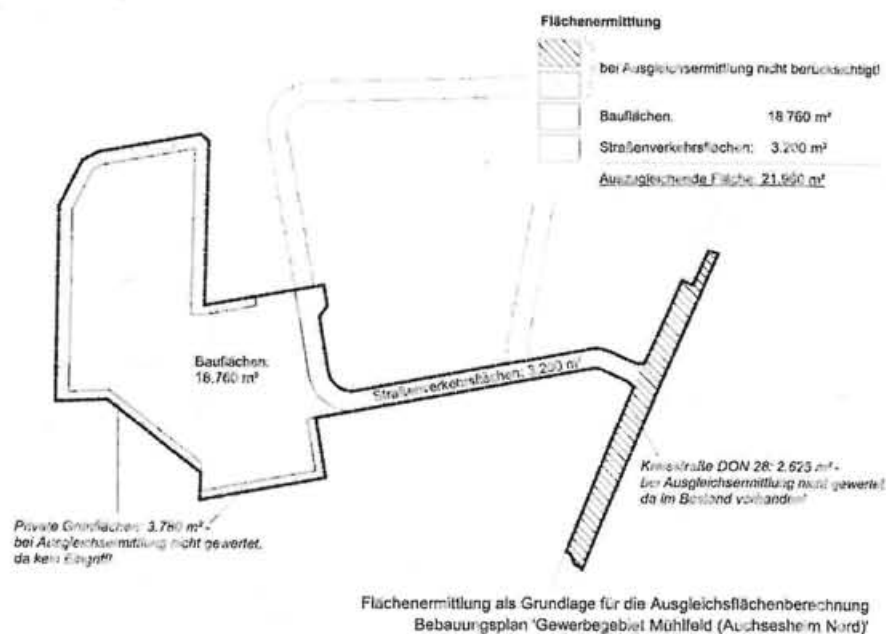
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, etc. neu 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

Bestand

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,83 ha und wird im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird daher gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens in Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, eingestuft. Da die Kreisstraße DON 28 bereits im Bestand vorhanden ist, wird diese Fläche nicht in die Eingriff-/Ausgleichsflächenermittlung eingestellt. Ebenso wird die festgesetzte Private Grünfläche nicht berücksichtigt, da hier keine Versiegelung stattfindet. Die bei der Ausgleichsflächenermittlung einzustellende Fläche umfasst somit insgesamt 21.960 m² bzw. ca. 2,2 ha.



Eingriffsschwere

Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Da die festgesetzte GRZ unter 0,35 (Grenzwert gem. Leitfaden) liegt, 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.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Arten und Lebensräume:
Festsetzung offener, sockelloser Einfriedungen, so dass eine ökologische Durchlässigkeit für Kleinsäuger möglich wird
=> -0,05 Abzug
- Boden und Wasser:
Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3); Versickerungsgraben in der Erschließungsstraße; Versickerung anfallender Niederschläge
=> -0,05 Abzug
- Landschaftsbild:
Eingrünung der Bauflächen mit Gehölzpflanzungen und der Erschließungsstraße mit Straßenbegleitgrün
=> -0,05 Abzug

Berechnungsfaktor

Entsprechend der Einstufung des Planungsgebiets in die Kategorie I, der Eingriffsschwere in Typ B und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,35.

Ausgleichsbedarf, Ausgleichserbringung

Der aus den Eingriffen resultierende, erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 7.686 m² und soll in den Wörnitzauen (Teilfläche des Grundstücks Flurnr. 1242, Gemarkung Riedlingen) erbracht werden.

Die Flächen sollen von einer intensiven Glatthaferwiese in artenreiches, feuchtes Grünland umgewandelt werden. Dabei sollen auch seggen- und binsenreiche Nasswiesenbereiche in mähbaren Vermuldungen angelegt 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. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kann eine Nutzung des Planungsgebiets als Wohn- und Fortpflanzungsstätte für europäische Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Da sich die Nutzung vermutlich auf die Nah-

zungssuche beschränkt und diese auch weiterhin im Planungsgebiet und im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, können negative Konsequenzen für den Erhaltungszustand der vorkommenden, gängigen Vogelarten verhindert werden. Weitergehende Maßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.12 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung wurde zunächst ein Gewerbegebiet auf dem gesamten Areal zwischen Hochwasserschutzdamm, Kreisstraße, Erschließung der Schwadmühle mit einem Grünpuffer zum Siedlungsgebiet Auchsesheim hin geprüft. Diese Planung wurde aufgrund der Hochwasserproblematik unter Berücksichtigung des heute bestehenden, ‚faktischen Überschwemmungsgebiets‘ und des nach Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen geplanten Überschwemmungsgebiets auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans reduziert.

Darüber hinaus wurde ein alternativer Standort auf der etwas nördlich gelegenen ehemaligen Deponie geprüft, der jedoch ebenfalls für nicht geeignet befunden wurde.

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, einer Schalltechnischen Untersuchung (Juli 2011) sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemacht.

7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (4 Jahre nach Baubeginn)
- Überwachung der Umsetzung der Ausgleichs-/Retentionsflächen für den Hochwasserschutz (mit Baubeginn)

7.4.3 Zusammenfassung

Nördlich des Siedlungsgebiets Auchsesheim ist ein ca. 2,25 ha großes Gewerbegebiet inmitten von landwirtschaftlichen Flächen geplant. Die Anbindung erfolgt über eine Stichstraße zur Kreisstraße DON 28.

Keine Beeinträchtigungen hat die Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Wasser, Luft/Klima und Kultur- und Sachgüter.

Zusätzliche Lärmemissionen bleiben in einem vertretbaren Rahmen und bleiben ohne Konsequenzen für das südlich angrenzende Wohngebiet.

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

Die zusätzliche Versiegelung verursacht eine Aufheizung des Geländes, die aber durch die Umgebung und die gute Durchgrünung ohne Auswirkungen auf das Mikroklima bleibt. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist ebenfalls in einem überschaubaren Rahmen, so dass keine Konsequenzen für Mikroklima und Luftqualität zu

erwarten sind.

Durch den Ausschluss von Kellern und die Versickerung von Oberflächenwasser wird das Grundwasser nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz werden durch die Begrenzung des Bauraums auf hochwasserfreie Bereiche sowie die Errichtung von Ausgleichs-/Retentionsflächen für Bau- bzw. Erschließungsflächen im Hochwasserbereich unterbunden.

Nachteilige, aber verträgliche Auswirkungen hat die Planung auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild.

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. Auch das vorhandene Bodendenkmal wird aufgrund geeigneter Maßnahmen nicht gestört.

Die Bebauung inmitten landwirtschaftlichen Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch Eingrünungsmaßnahmen minimal gehalten werden.

Der Ausgleich für die Eingriffe wird außerhalb des Planungsgebiets in den Wörnitzauen erbracht.



Armin Neudert
Oberbürgermeister