

Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

## **Bebauungsplan**

**„5. Änderung Wohnpark Donauwörth,  
BA 2“**

## **Umweltbericht**

Stand: Sitzung Juli 2007

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Beschreibung des Vorhabens	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt	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	7
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
3. Umweltzustand bei Nichtdurchführung	8
4. Alternativen	9
5. Monitoring	9
6. Zusammenfassung	9
7. Ermittlung der Ausgleichserfordernis	10

## **1. Anlass, Beschreibung des Vorhabens**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat die Aufstellung des Bebauungsplans „5. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2“ im Stadtteil Riedlingen beschlossen. Der im Planungsgebiet bisher geltende Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, BA 2“ trat am 03.09.1991 in Kraft. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde dieser Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, BA 2“ bereits in mehreren Bereichen geändert.

Das vorliegende Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift bzw. weiterentwickelt. Es wird der Bau von 20 Gebäuden als Doppel- oder Einzelhäuser ermöglicht.

Das 24.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Riedlingen und wird im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Süden durch die Abt-Gallus-Straße (nicht innerhalb des Umgriffs) im Westen durch die Flurstücke 24889/1, 2489, 2490 und 2288, im Osten durch den Sportplatz begrenzt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002) weist die Fläche als Wohngebiet aus.

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

## **2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umwelt und Darstellung der Auswirkungen durch das Vorhaben**

### **2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Biotoptypen betroffen:

Ackergrundstücke und Ablagerungen von Erdaushub, bewachsen mit Ruderalpflanzen.

Es handelt sich dabei um Biotoptypen, die kurzfristig neu entwickelt werden können und sehr häufig vorkommen. Seltene oder gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Amtlich kartierte Biotop liegen nicht im Planungsgebiet. Hinsichtlich des Wertes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird das Gebiet daher mit „gering“ bewertet.

#### **Projektwirkungen**

Für die geplante Erschließung und Bebauung wird die Ruderal- und Bracheflora entfernt. Die zukünftig zum Bewuchs zur Verfügung stehende Fläche wird geringer sein als derzeit, aber es ist zu erwarten, dass die neu entstehenden Gärten mit Rasen, Stauden und Gehölzen ausgestattet werden. Dies bietet der Tierwelt, z.B. Vögeln und Insekten, neue Strukturen.

## **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation**

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

- Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaum als Hochstamm auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Der angrenzende Lärmschutzwall entlang der Gleisanlagen wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt (siehe Bebauungsplan).

## **Verbleibende Eingriffswirkung**

Da nach der Umsetzung des Wohnbaugebiets die Struktur (Wohnhäuser mit Gärten) vielfältiger sein wird als bisher (Acker), ist die Auswirkung für die Tier- und Pflanzenwelt als „gering“ zu bewerten.

## **2.2 Schutzgut Boden**

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Der Boden entwickelt sich entsprechend dem anstehenden geologischen Untergrund. Im Planungsgebiet, das Teil des Naturraums Riesalb ist, stehen Lehme und Lößlehme an.

Die tonigen und lehmigen Böden, die sich aus diesem Untergrund entwickeln, sind relativ unempfindlich gegenüber Bodenverschmutzung. (Hohes Pufferungsvermögen, geringe Sickergeschwindigkeit). Bezüglich des Wertes für das „Schutzgut Boden“ wird das Planungsgebiet aufgrund des vorherrschenden, unempfindlichen Bodentyps und der geringen Vielfalt an unterschiedlichen Bodentypen mit „gering“ bewertet.

### **Projektwirkungen**

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird ca. 5.800 m<sup>2</sup> Boden versiegelt, überbaut und in seiner Struktur gestört. (Verkehrsflächen 3100 m<sup>2</sup>, Wohnhäuser 2000 m<sup>2</sup>, Garagen 400 m<sup>2</sup>, Einfahrten 300 m<sup>2</sup>)

### **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation**

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

- Verkehrswege wurden mit lediglich 4,50 Meter Breite auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Maß reduziert;
- Eine lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,35 lässt Raum für Hausgärten und nicht versiegelte Flächen;

## **Verbleibende Eingriffswirkung**

Durch Versiegelung geht 5.800 m<sup>2</sup> 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.

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.

Es besteht keine erhöhte Gefahr einer Grundwasserverschmutzung durch austretende wassergefährdende Stoffe (Benzin, Öl, Schmierstoffe etc.).

### **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation**

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

- Befestigte Flächen im privaten Bereich sind versickerungsfähig auszubilden;
- Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## **Verbleibende Eingriffswirkung**

Insgesamt verbleiben 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. Das Donautal zeichnet sich durch häufige Nebel aus. Die überplante Fläche liegt an einem leichten Hang und ca. 20 – 40 m höher als das Donautal. Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von trockenerem und strahlungsreicherem Hangklima mit geringerer Nebelbildung als in den Tal-Lagen

und Niederungen. Das Planungsgebiet ist aber dennoch häufig vom Donaunebel betroffen.

Das Planungsgebiet selbst hat, da es unbebaut und teilweise bewachsen ist, als Frischluftentstehungsbereich Bedeutung. Aufgrund der umgebenden Bebauung und des Lärmschutzwalls im Norden hat das Untersuchungsgebiet für den Frischluftaustausch des besiedelten Gebietes nur geringe Bedeutung.

### **Projektwirkungen**

Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes wird das Mikroklima möglicherweise dahingehend verändert, dass durch die Bildung einer neuen Wärmeinsel (Bebaute Flächen strahlen Wärme ab) die Nebelhäufigkeit geringer wird. Die Verlängerung des Lärmschutzwalls kann eine Verringerung der Windstärken bewirken.

### **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation**

- Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Hausbäumen sowie der Wallbepflanzung werden Frischluftentstehungsbereiche neu geschaffen.

### **Verbleibende Eingriffswirkung**

Insgesamt verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima/Luft“. Die mögliche Verringerung der Nebelhäufigkeit wird nicht als Gefährdung beurteilt.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Da das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und hinter einem 8 m hohen Wall liegt, wird hinsichtlich des Landschaftsbildes der Wert als gering eingestuft.

### **Projektwirkungen**

Eine Fernwirkung auf das Weichbild der Stadt oder das Landschaftsbild ist nicht gegeben.

### **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation**

- Um das Baugebiet in den angrenzenden Bestand einzupassen, wird die maximale Höhe der Häuser mit E + D, die Dächer mit einer Neigung zwischen 35° - 48°, die Begrünung der Gärten, die Begrünung des Lärmschutzwalls und die Pflanzung von Hausbäumen festgesetzt.

## **Verbleibende Eingriffswirkung**

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

## **2.6 Schutzgut Mensch**

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Da es sich bei der überplanten Fläche bisher um eine Ackerfläche handelte, war der Wert des Plangebiets für die Erholungssuchenden gering. Zur Nahrungsproduktion wurde die Fläche ebenfalls nicht mehr genutzt. Insgesamt wird daher das Gebiet hinsichtlich des Wertes für den Mensch mit gering bewertet.

Eine in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der zu erwartenden Geräuschsituation für eine Wohnbebauung in diesem Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

### **Projektwirkungen**

Durch die Erschließung als Wohngebiet werden neue, stadtnahe Grundstücke mit hoher Wohnqualität geschaffen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation

#### Um eine hohe Wohnqualität zu erhalten,

- wird die GRZ auf 0,35 beschränkt,
- eine gute Begrünung festgesetzt und
- ein Kinderspielplatz mit Rodelhügel geplant
- für die Gebäude 1 bis 10 sind durch Grundrissgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren und
- die Anforderungen der DIN 4109 für die Umfassungsbauteile sind zu beachten; der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### Um den Lärm durch die Bahn zu minimieren wird

- im Norden des Baugebiets ein 8,0 m hoher Lärmschutzwall entlang der Bahn aufgeschüttet,
- dieser landschaftsgerecht gestaltet und
- mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

## **Verbleibende Eingriffswirkung**

Insgesamt verbleiben 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.

### **Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation**

- Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

### **Verbleibende Eingriffswirkung**

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Durch die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können sich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben. Eine mögliche Verringerung der Nebelhäufigkeit und der Windstärken wird für den Menschen als Verbesserung der Wohnqualität empfunden.

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.

## **3. Umweltzustand bei Nichtdurchführung**

Es besteht für die Fläche ein Baurecht, das Baukörper mit bis zu fünf Geschossen vorsieht. Wird die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht realisiert, könnte eine wesentlich massivere Bebauung realisiert werden.



## 4. Alternativen

Das Planungsgebiet ist Teil eines sehr großen und langfristig entwickelten Wohnbaukonzepts und ist damit auch Teil eines der wichtigsten Entwicklungsflächen der Stadt Donauwörth. Die Erschließung mit Verkehrswegen und Erschließungsleitungen ist bereits bis an die Grenze des Planungsgebiets erfolgt. Alternativ zu den Flächen im Wohnpark kann die Stadt Donauwörth kleine Flächen in der Stadt nach verdichten. Für größere Neubauf Flächen müsste eine neue Siedlung, mit neuen Erschließungsaufwendungen entwickelt werden. Dies würde neue Kosten verursachen, neue Außenflächen verbrauchen, evt. das Weichbild der Stadt ungünstig verändern.

Die Inanspruchnahme bisher noch unbebauter Flächen innerhalb eines bestehenden Baugebietes stellt daher eine günstige Lösung dar.

## 5. Monitoring

Zur Überwachung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen vier Jahre nach Baubeginn (Baumpflanzung in den Privatgärten, nachhaltige Bepflanzung des Lärmschutzwalls, Straßenbäume);
- Überprüfung der Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzepts (oberflächliche Versickerung des Regenwassers, Zisternen zum Regenwasserrückhalt) ebenfalls vier Jahre nach Baubeginn.

## 6. Zusammenfassung

Die Ausweisung des Wohngebiets „5. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2“ erfolgt in ehemaligen Ackerflächen, die bezüglich aller Schutzgüter als gering eingestuft wurden.

Eingriffsminderungsmaßnahmen, wie Anlage und Bepflanzung eines Lärmschutzwalls, Pflanzung von Hausbäumen, die Verwendung offenporigen Pflasters für Zufahrten, Park- und Stellflächen, und Begrünungsmaßnahmen von Carports, Pergolen und Müllhäusern, Anlage eines Kinderspielplatzes mit Rodelhügel und Erdmodellierungen sind vorgesehen.

Insgesamt sind sowohl die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter, als auch die Wechselwirkungen, als gering einzustufen. Nachteilige Umweltauswirkungen gehen von der Neuversiegelung von 5.800 m<sup>2</sup> Boden aus.

## 7. Ermittlung der Ausgleichserfordernis (gem. Bayer. Leitfaden)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt und der sich aus der neuen Planung ergebende Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB damit bereits zulässig war.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) gegenüber den im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Werten reduziert.

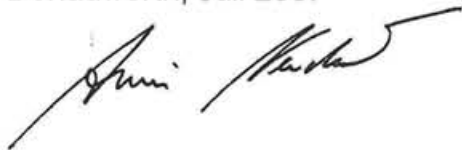
### **Bisher:**

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ):	0,40
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ):	1,20

### **Künftig im gesamten Planbereich:**

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ):	0,70

Donauwörth, Juli 2007



Armin Neudert  
Oberbürgermeister