

Stadt Donauwörth
-Stadtbauamt-
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan
**„Wohngebiet südwestlich der
Rambergsiedlung“**

Begründung

Stand: Juli 2001

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

1. Allgemeines

Die Stadt Donauwörth - an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen - befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt z. Zt. ca. 18.000 Einwohner und ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Rambergsiedlung entstand in den Jahren 1954/55, wobei den Wohnhäusern Grundstücke in einer Größe zugeteilt wurden, die in vielen Fällen einen Nebenerwerb über Kleintierhaltung und Gartenbau ermöglichten. Neben der Wohnbebauung entstand westlich angrenzend auch eine Kleingartenanlage.

Inzwischen kam es aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zu einer erheblichen Nutzungsänderung der Kleingärten; auch die Siedlungshäuser wurden den neuzeitlichen Wohnwünschen durch Erweiterung und Dachgeschossausbau angepasst.

In der Vergangenheit gab es bereits vereinzelt Anfragen hinsichtlich einer potenziellen Bebauung der Kleingärten; das Interesse daran hat sich inzwischen erheblich verstärkt.

Die Stadt Donauwörth hat deswegen mittels einer Umfrage die Interessenslage der Grundstückseigentümer der Kleingärten in der Rambergsiedlung ermittelt.

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth beschloss in seiner Sitzungen am 08.11.1999 einen Bebauungsplan für einen Teilbereich der Kleingartenanlage aufzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ befinden sich die Flurstücke 2098/101, 2098/102, 2098/110, 2098/112 und Teilflächen von Flurstück 2098 (für die Erschließung) der Gemarkung Riedlingen. Intention war dabei, die vorhandene Nutzung als Dauerkleingärten in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO abzuändern.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt (genehmigt am 23.12.1977) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. In dem zur Zeit bei der Regierung von Schwaben zur Genehmigung vorliegenden aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt dagegen wurde der Bereich als „Wohnbaufläche“ festgesetzt (Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 18.07.2000).

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

Nördlich durch die Verlängerung der Graf-Stauffenberg-Straße, südlich durch die Verlängerung der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, östlich durch die Verlängerung der Tannenbergsstraße und westlich durch den Feldweg durch die Kleingärten.

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen: 2098/101, 2098/102, 2098/110, 2098/112 und Teilflächen von Flurstück 2098 für die Erschließung.

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung der drei Baugrundstücke (Flurstücksnummer 2098/101, 2098/102 und 2098/110) erfolgt im ersten Bauabschnitt über die Graf-Stauffenberg-Straße und die Verlängerung der Tannenbergsstraße. Eine zukünftige Erschließung weiterer Kleingärten ist möglich.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2098/112 wird von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße her erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke wird durch die einschlägigen Unternehmen gewährleistet.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dem Wert der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 festgelegt. Diese geringen Werte orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes und sollen die Flächenversiegelung gering halten.

Eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 35° und 48° ist festgesetzt, um dem Gesamtcharakter der Rambergsiedlung zu entsprechen.

8. Niederschlagswasser

Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfugen etc.) zu wählen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Teil A)

9.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird aus grünordnerischer Sicht wie im Plan dargestellt vorgeschlagen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBL S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Neufassung vom 01.09.1998

9.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

In dem bestehenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Kleingärten ausgewiesen. In dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen.

9.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in der naturräumlichen Einheit 'Südliche Frankenalb' (082) in der Untereinheit 'Wörnitzdurchbruch' (082/01). Die potentiell natürliche Vegetation sind Eichen Buchenwald, Eschen- Ulmen- Auwälder und Silberweiden- Auwälder.

9.5 Bestandsbeschreibung und -bewertung

A) Abiotisches Potential

Klima

Das Donautal unterliegt einem mäßig kontinentalen Klimaeinfluss. Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von Kaltluftseen, eine Häufung von Früh- und Spätfrösten und eine erhöhte Nebelbildung. Die klimatischen Gegebenheiten in der Großen Kreisstadt Donauwörth stellen sich wie folgt dar (Zeitraum 1951-1980):

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| • durchschnittliche Lufttemperatur | 8,0 °C |
| • mittlere Jahresniederschlagsmenge | 700 mm |
| • durchschnittliche Sonnenscheindauer | 1647 Stunden im Jahr |
| • mittlere Anzahl der Tage mit Nebel | 78,6 im Jahr |

Die Flächen im Planungsgebiet werden kleingärtnerisch und wiesenwirtschaftlich genutzt. In Strahlungsnächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung und fehlenden horizontalen Luftaustausch Kaltluft gebildet.

Boden

Der Boden ist das Ergebnis der Verwitterungsvorgänge der anstehenden geologischen Schichten, die von natürlichen und anthropogenen Faktoren beeinflusst stattfinden. Im Planungsgebiet bestimmen Braunerden den Bodentyp.

Wasser

Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand ist im Planungsgebiet hoch, so dass durch die Bauvorhaben keine Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten sind.

B) Biotisches Potential

Biotoptypen

Anhand eigener Kartierungen (April 2001) wurden im Bereich des Planungsgebietes die Biotoptypen aufgenommen. Die Biotoptypen sind in der Bestands- und Bewertungskarte Vegetation, M 1:2.000 (siehe Anlage 1) dargestellt.

Die Bewertung der im Planungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgte, wie im Leitfa-den 'Bauen im Einklang mit der Natur' der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen dreistufig:

- Gebiete geringer Bedeutung
- Gebiete mittlerer Bedeutung
- Gebiete hoher Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes kommt nur intensives Grünland und Kleingärten mit Ziergehölzen vor. Im nahen Umfeld des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes finden sich überwiegend Kleingärten sowie eine Ackerfläche und Hausgärten des angrenzenden Wohngebietes.

Intensives Grünland

Intensiv genutztes Grünland kommt im südlichen Teil des Planungsgebietes vor.

Bewertung: Die Fläche wird aufgrund ihrer intensiven Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingeordnet.

Kleingarten mit standortfremden Gehölzen

Auf den nördlichen Flächen sind Gärten mit Ziergehölzen und Rasenflächen. In dem nördliche Garten wachsen neben den Ziergehölzen wie u.a. Forsythie, Flieder, Hartriegel etc. und den Koniferen (Fichten und einzelne Lärchen) zwei einzelne Apfelbäume.

Bewertung: Die Flächen werden aufgrund ihrer intensiven Nutzung und der nicht standortgerechten Gehölze als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingeordnet.

8.6 Landschaftsbild und Erholung

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Kriterien für die Bewertung von Landschaft sind Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart.

Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die Kleingärten, die zugleich den Ortsrand bilden.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Teil B)

Am 15.05.98 ist das Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AG-BauROG) in Kraft getreten. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend 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 nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen getrennt nach Bauflächen und Verkehrsflächen (getrennte Abrechnung: Bauvorhaben nach Satzung § 135 c BauGB, Erschließungsanlagen nach Erschließungsbeitragsrecht).

Wenn aufgrund einer wirksamen Vermeidung kein Ausgleichsbedarf entsteht, kann auf eine differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden und das vereinfachte Vorgehen anhand einer Checkliste angewendet werden. Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Entwurf des Leitfadens „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das ‚Vereinfachte Vorgehen‘ aufgrund der geringen Versiegelung und der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotope möglich.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. Ja

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Ja

Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein, so dass nur bis zu 30% des Plangebiets durch die Neubebauung überbaut werden kann. Ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie: Ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Ja

Art der Maßnahmen: Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Ja

Art der Maßnahmen: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen (Schotterrasen, Rasenfugen)

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Ja

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Ja

Erläuterung; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Art der Maßnahmen: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen (Schotterrasen, Rasenfugen)

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Ja

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).

Ja

Art der Maßnahmen: Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen

Es sind alle Fragen mit „ ja “ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und des geringen Versiegelungsgrades sowie der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Hecken- und Einzelgehölzanpflanzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig.

Donauwörth, Juli 2001

STADT DONAUWÖRTH



Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister