

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan

„Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

SATZUNG

Fassung vom 16.04.2021

Ausfertigung vom 28.10.2021



Große Kreisstadt Donauwörth

Stadtbauamt

Rathausgasse 1

86609 Donauwörth

Tel.: 0906/789-0

INHALTSVERZEICHNIS – BEGRÜNDUNG

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 mit Flächenbilanz	3
2.	Allgemeines zum Plangebiet	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation u. bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bauleitplanung	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Angrenzende Bebauungspläne	4
4.	Anlass und Ziele der Planung	5
5.	Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1	Städtebauliche Konzeption	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5	Bauweise	6
5.6	Grundzüge der Planung	7
5.7	Stellung der baulichen Anlagen	7
5.8	Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung	8
5.9	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten	8
5.10	Verkehrsflächen / Erschließung	9
5.11	Abstandsflächen	9
5.12	Ver- und Entsorgung	9
5.13	Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung	10
5.14	Immissionsschutz - Geruchsimmissionsgutachten	11
5.15	Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung)	11
5.16	Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben	12
5.17	Grünordnung	13
6.	Gesamtflächenbilanz	14

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst derzeit landwirtschaftlich genutztes Ackerland nördlich des Stadtteils Wörnitzstein. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb und Fläche für die Landwirtschaft an den Umgriff an. Im Osten befindet sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich des Umgriffs grenzen Wohnbebauung und Grünflächen an. Im Westen verläuft die Ludwig-Heck-Straße parallel zur Wörnitz. Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die Aufstellung des Bebauungsplans in der Sitzung am 11.07.2019 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wörnitzstein und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Fl.-Nr. 617, 617/1 und 616, jeweils der Gemarkung Wörnitzstein),
- im Osten durch landwirtschaftliche Fläche (Fl.-Nr. 176, 177 und 178, jeweils Gemarkung Wörnitzstein) und durch Wohnbebauung (Fl.-Nr. 95/4, 1416/1, 1417, 1417/2, 1417/1, 1408/3, 1503/2, 89/3, 87, 82/4, 82, 88, 92 jeweils Gemarkung Wörnitzstein)
- im Süden durch Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1416 und 1416/4 jeweils Gemarkung Wörnitzstein), eine Grünfläche (Fl.-Nr. 1416/3, jeweils Gemarkung Wörnitzstein) und Straßenverkehrsfläche (Fl.-Nr. 95/19, Gemarkung Wörnitzstein),
- im Westen durch die Wörnitz mit Grünflächen (Fl.-Nr. 557, 171, 172, jeweils Gemarkung Wörnitzstein) und Wohnbebauung (Fl.-Nr. 88 und 92, jeweils Gemarkung Wörnitzstein).

1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst derzeit intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland und Straßenverkehrsfläche mit einer Fläche von etwa 2,37 ha und besteht aus Teilflächen der Flurstücke 173/1, 175 und 95/19, und ganz der Flurnummern 174 und 95/4, Gemarkung Wörnitzstein.

1.3 Wahl des Planverfahrens mit Flächenbilanz

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13 b BauGB aufgestellt, da dieser weniger als 10.000 m² umfasst. Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die Grundfläche errechnet sich aus der gesamten möglichen Wohnbaufläche in Bezug auf die geplante GRZ, welche hier 0,35 und 0,4 (ausschließlich auf Parzelle 01) beträgt.

Flächenbilanz					
Parzelle	Grundstücke m ²	GRZ I	Baufläche I m ²	GRZ II	Baufläche II m ²
01	740,50	0,40	296,20	0,600	444,30
02	727,98	0,35	254,79	0,525	382,19
03	727,98	0,35	254,79	0,525	382,19
04	727,96	0,35	254,79	0,525	382,18
05	727,96	0,35	254,79	0,525	382,18
06	814,19	0,35	284,97	0,525	427,45
07	696,72	0,35	243,85	0,525	365,78
08	894,01	0,35	312,90	0,525	469,36
09	819,32	0,35	286,76	0,525	430,14
10	760,66	0,35	266,23	0,525	399,35
11	656,58	0,35	229,80	0,525	344,70
12	545,99	0,35	191,10	0,525	286,64
13	630,66	0,35	220,73	0,525	331,10
14	630,66	0,35	220,73	0,525	331,10
15	630,66	0,35	220,73	0,525	331,10
16	619,57	0,35	216,85	0,525	325,27
17	718,27	0,35	251,39	0,525	377,09
18	709,85	0,35	248,45	0,525	372,67
19	648,07	0,35	226,83	0,525	340,24
20	650,27	0,35	227,60	0,525	341,39
21	645,00	0,35	225,75	0,525	338,63
22	647,09	0,35	226,83	0,525	340,24
	15.369,95		5.416,86		8.125,29

Baufläche, gesamt	15.369,95 m ²
Baufläche mit einer GRZ	GRZ I 0,35 = 5.416,86 m ²
von 0,35 bzw. 0,525	GRZ II 0,525 = 8.125,29 m ²

→ § 13 b ist möglich, da 8.125,29 m² < 10.000 m²

Bei der Berechnung der Grundfläche ist zu beachten, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 unter anderem Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen sind und die GRZ daher generell um 50 Prozent überschritten werden darf. Bei der geplanten GRZ von 0,35 inklusive der generell möglichen Überschreitung von 50 Prozent ist ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB möglich.

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 20.000 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Oberzentrum eingestuft.

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

Der Stadtteil Wörnitzstein liegt ca. 1,5 km südlich der Bundesstraße 25 zwischen dem Ort Ebermergen (Harburg) und dem Stadtteil Felsheim (Donauwörth), bzw. ca. 4,5 Kilometer westlich der Kernstadt Donauwörth.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (Erstaufstellung vom 25.09.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird aber dennoch nötig, da die Wohnbaufläche Richtung Osten erweitert werden muss.

Da der Bebauungsplan nach § 13 b aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Nachhinein angepasst werden.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanumgriffs existiert noch kein Bebauungsplan.

3.2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Es gibt keine direkt angrenzenden Bebauungspläne.

4. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ ist der Wunsch, die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerlandflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Außerdem besteht die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland in Wörnitzstein, vor allem von jungen Ortsansässigen. Letztmals wurde in dem Stadtteil im Jahre 1983 ein Baugebiet „Sandfeld“, östliche Ortserweiterung“ ausgewiesen.

Um den dringenden Bedarf an Neubaufäche im Stadtteil Wörnitzstein nachzuweisen, hat die Stadt eine Bedarfsermittlung vom empirica-Institut (siehe Punkt 5.16 Bedarfsermittlung) für das Neubauvorhaben „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ durchführen lassen. Das Gutachten stellt fest, dass es ein Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth in einem Umfang von 21,6 ha gibt, wenn die Flächenpotenziale, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können, mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage verglichen werden. Laut Gutachten ist es daher in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das Wohnungsbauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße im Ortsteil Wörnitzstein zu realisieren. Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Interessensliste der Stadt Donauwörth für den Kauf eines Bauplatzes, zeigt ein hohes Interesse für den Ortsteil Wörnitzstein. Im Zuge der demografischen Alterung der kommenden Jahrzehnte ist es ein wichtiges Ziel der Donauwörther Stadtentwicklung, die Bevölkerungsstruktur nicht überproportional altern zu lassen. Der Stadt Donauwörth ist in diesem Zusammenhang auch sehr wichtig, den Eigenbedarf für Wohnungsbau in den Ortsteilen zu bedienen, auch um die soziale und die Altersstruktur zu stabilisieren.

Diesem Wunsch entspricht die Stadt mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im Stadtteil Wörnitzstein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, vornehmlich familiengerechte Wohnbauflächen zu schaffen, um so die Nachfrage nach solchen Flächen in Donauwörth zu befriedigen.

Der Stadt Donauwörth standen im Stadtteil Wörnitzstein keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung, weswegen die Stadt das Grundstück erworben hat.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit 22 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. So entsteht ein angemessenes Wohnquartier, das sich in der Eigenart der angrenzenden Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut einfügt. Durch den Bebauungsplan wird die Siedlung bis hin zu dem landwirtschaftlichen Betrieb erweitert und füllt somit die Bebauungslücke zwischen Ortsrandbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 11.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Planungsziele:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung und Erschließung von neuem Wohnraum

Ziele der Erschließung

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

Grünplanerische Ziele

- Schaffung von Grünstrukturen im Bereich des Geltungsbereiches
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Freiraumkonzeption im öffentlichen Raum
- Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche durch Eingrünung des Geltungsbereichs

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan sieht – gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan – ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Auf allen Grundstücken (ausschließlich auf Parzelle 01) sind ein Vollgeschoss plus ein Dachgeschoss (I + D) in offener Bauweise zulässig. Am Rand des Baugebiets können nur diese gebaut werden (außer auf Parzelle 01), um eine verträgliche Ortsabrundung zu gewährleisten. Auf den weiteren neun Grundstücken im Innern des Baugebiets sind hingegen auch zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise zulässig, um den derzeit gefragten Baustil zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist auf jeder Parzelle die Errichtung eines Einzelhauses zulässig. Lediglich auf den Parzellen 02, 03, 19, 20, 21 und 22 ist auch die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Auf der Parzelle 01 ist aus immissionsfachlichen Gründen nur ein Vollgeschoss („Bungalow“) zulässig. Die Grundstücksgrößen variieren im Schnitt zwischen 546 m² und 894 m².

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die Ludwig-Heck-Straße. Die ringförmige Bürgermeister-Scheller-Straße führt in das neue Baugebiet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht zum Teil der umliegenden Umgebung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich. Die unmittelbar angrenzende Umgebung ist als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der umliegenden bestehenden Bebauung.

Der ca. 2,37 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet Nettobauland von 1,5 ha für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

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 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 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind dabei Folgende:

- Art der baulichen Nutzung:
 - die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans,
 - die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück
- Maß der baulichen Nutzung:
 - die Festsetzung der GRZ auf 0,35 für Parzelle 02 bis 22,
 - die Festsetzung der GRZ auf 0,4 für Parzelle 01,
 - die Festsetzung der Baugrenze für Hauptgebäude,
 - die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse von
 - I
für den Bereich der Parzelle 01
 - I + D
für den Bereich der Parzellen 02 bis 07 und 17 bis 18
 - II
für den Bereich der Parzellen 08 bis 16 und 19 bis 22,
 - die Festsetzung der offenen Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Bauweise
 - Einzelhaus
Für den Bereich der Parzellen 01, 04 - 18
 - Einzel- oder Doppelhaus
Für den Bereich der Parzellen 02, 03 und 19 - 22

5.7 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.

5.8 Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung

Da das zu bebauende Gebiet in einer ostorientierten Hanglage liegt und um eine übermäßige Verschattungen vorzubeugen, sind die Bebauungen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei sie sich wie folgt unterscheiden:

- I
Hierbei ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Bei dieser Festsetzung ist ein Flachdach oder ein Satteldach zwischen 18° und 25° zulässig. Diese Festsetzung gilt nur auf der Parzelle 01 und ist aus immissionsschutzfachlichen Gründen notwendig (siehe 5.13. Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung).
- I + D
Hierbei handelt es sich um maximal zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss. Zudem ist hierzu ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und maximal 48° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Wohngebiet. Sie ist allerdings nur für die am Rand des Baugebiets zwingend, um eine verträgliche Ortsabrundung zu gewährleisten.
- II
Hier sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei dieser Festsetzung sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig. Diese Bauweise gilt für die Gebäude im Innern des Wohngebiets.

Des Weiteren passt sich die künftige Bebauung an die umliegende bestehende Bebauung an und rundet diese ab.

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

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

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

Für Garagen, Carports und Nebengebäude bis jeweils 36 m² Grundfläche sind die Festsetzungen für die Dachform, -neigung, -eindeckung, -überstände und Kniestöcke nicht zwingend.

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.

Vor Garagen ist ein Stauraum (Aufstellfläche für Pkw) von mind. 5,5 m einzuhalten. Darüber hinaus müssen Garagen, Carports und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben.

5.10 Verkehrsflächen / Erschließung

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung erfolgt von Donauwörth kommend vorbei an dem Ortsteil Felsheim (Harburg) und die Nördlinger Straße zum Ortsteil Wörnitzstein.

Der gesamt Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im Stadtteil Wörnitzstein ist über die bestehende, nord-südverlaufende Erschließungsstraße (Ludwig-Heck-Straße, Fl.-Nr. 173/1, Gemarkung Wörnitzstein) auf kurzem Wege an das bestehende Straßennetz des Stadtteils angeschlossen. An diese bestehende Erschließungsstraße wird eine zentrale Ringerschließung das Baugebiet an das Verkehrsnetz anschließen.

Die Verkehrsflächen der Ringstraße sind als Mischverkehrsflächen für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich) mit Gegenverkehr bei geringer Straßenraumbreite gestaltet, da nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist und die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Die Verkehrsflächen erhalten in Abschnitten versetzte Längsparkstreifen.

Die Verkehrsfläche der bestehenden Ludwig-Heck-Straße wird ausgeweitet, um die Leistungsfähigkeit und die Sicherheitsaspekte der Straße zu verbessern, wird die gesamte Ludwig-Heck-Straße überplant und verbreitert. Die Fahrbahn wird zu einer Breite von mindestens 5,0 m auf der gesamten Länge erweitert (Kreuzungsbereich Abt-Cölestin-Straße bis einschließlich Wohngebiet „Ludwig-Heck-Straße“). Zusätzlich wird auf der Wörnitzabgewandten Seite ein 1,5 m breiter Gehweg auf der gesamten Länge vorgesehen. Die Straße wird als Tempo 30 Zone ausgewiesen, weshalb kein separater Radweg notwendig ist und der Radverkehr sicher auf der Fahrbahn geführt wird. Somit ist das geplante Wohnbaugebiet auch für Fußgänger und Radfahrer angebunden.

5.11 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.

5.12 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Bayerische Rieswasserversorgung sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in Retentionszisternen gesammelt, die auf jedem Grundstück im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld mit eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist darüber hinaus soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern, in die Wörnitz einzuleiten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln. Aus diesem Grund ist auch die Versiegelung auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten. Erforderliche Wege sowie Lager- und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Einleitung in die Wörnitz soll naturnah und in den letzten Metern zur Wörnitz hin als offener Graben angelegt werden. Durch diese Maßnahmen wird die Menge des in die Kanalisation einzuführenden Wassers reduziert und gleichzeitig ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

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

Um durch wild abfließendes Wasser oberhalb des Baugebietes bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigungen zu haben, wird oberhalb des Baugebietes ein bereits vorhandener Entwässerungsgraben ertüchtigt. Zum Bebauungsplan wurde eine Gefährdungs- und Fließweganalyse mit Risikobeurteilung von dem Planungsbüro WipflerPLAN vom 24.07.2020 angefertigt. Daraus ergibt sich zusammengefasst Folgendes Berechnungsergebnis, welches in die Planungen eingearbeitete wurde:

Die berechneten Scheitelabflüsse im Hochwasserfall können durch eine Erweiterung des bestehenden Gerinnes aufgenommen werden.

Aktuell weist der Graben inklusive verrohrtem Abschnitt eine Länge von 123,5 m auf. Die Höhendifferenz beträgt $418,85\text{m} - 415,53\text{m} = 3,3\text{m}$. Damit ergibt sich ein Gefälle von Nord nach Süd von 2,6 %.

Die Böschungslänge des Grabens beträgt im Durchschnitt ca. 1 m (BOK-BUK) und die Sohlbreite des Grabens ca. 0,3 m.

Sollen diese Werte beibehalten werden und der Graben einen Spitzenabfluss von ca. $0,08\text{ m}^3/\text{s}$ aufnehmen können, ist es erforderlich nach der Gauckler-Manning-Stricker-Berechnung eine Fließtiefe von mindestens 0,25 m zu schaffen.

Der bestehende Schacht am Ende des Grabens soll neu als offener Einlaufschacht gebaut werden. Dieser soll mit einer offenen Gitterabdeckung als Pyramidenstumpf versehen werden. Der Anschluss dieses Schachtes erfolgt an den neu zu bauenden Kanal mit DN 300. Details können der Planbeilage, Anlage 2 entnommen werden.

Die Gefährdungs- und Fließweganalyse mit Risikobeurteilung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

(Gefährdungs- und Fließweganalyse mit Risikobeurteilung siehe Anlage)

5.13 Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung, ACCON GmbH

Zum Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 03.02.2020 mit der Auftragsnummer ACB-0220-9006/03 angefertigt, um das Betriebsgeschehen auf der Fläche des landwirtschaftlichen Hofes im Hinblick auf die anliegende Wohnnachbarschaft zu bewerten. Sie ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Es wurden Annahmen zu den zu erwartenden Lärmemissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb sowohl für seine aktuelle Betriebsweise als auch für eine geplante Betriebsweise als landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb getroffen und die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Umgebung ermittelt.

Durch den geringen Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb verursacht der Gewerbelärm am Tag im Nordwesten des Plangebiets Beurteilungspegel, die über den Grenzwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet liegen. Daraus würden sich leicht erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz im 1. Obergeschoss auf Parzelle 01 ergeben. Da im Erdgeschoss die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden, wird auf Parzelle 1 nur ein Vollgeschoss („Bungalow“) zugelassen, um auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zu verzichten (hier: nicht öffentbare Fenster im 1. Obergeschoss).

Nachts werden im gesamten Plangebiet die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag in 2 m Höhe wird in allen Gärten bereits auf dem Rand des Grundstücks eingehalten.

(Schalltechnische Untersuchung siehe Anlage)

5.14 Immissionsschutz – Geruchsmissionsgutachten, ACCON GmbH

Zum Bebauungsplan wurde ein Geruchsmissionsgutachten von der Firma ACCON GmbH vom 28.01.2020 mit der Auftragsnummer ACB-0120-8961/02 angefertigt, um die Auswirkungen der sich in unmittelbarer Umgebung befindenden zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit bestehender oder potentieller Tierhaltung (Fl.-Nr. 617 mit 617/1 und Fl.-Nr. 622, Gemarkung Wörnitzstein) auf die Wohnbebauung zu untersuchen. Sie ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe soll geprüft werden, ob bzw. in welchem Abstand gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich zu erwartender Geruchsmissionen gewährleistet sind.

Im Bebauungsplangebiet werden auf den nördlichen Parzellen 02 und 03 angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb die höchsten Geruchsmissionen von bis zu 13 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr prognostiziert. Auf den restlichen Baugrundstücken werden Geruchsmissionen < 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr prognostiziert.

An den Baugrundstücken wird der Immissionsgrenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10% Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr bzw. ein möglicher Übergangswert von Wohn-/Mischgebiet zu Außenbereich von bis zu 15 % sicher eingehalten. Der Schutz der Bewohner vor unzulässigen Geruchsmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.

(Geruchsmissionsgutachten siehe Anlage)

5.15 Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung), BILANUM

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung) von BILANUM vom 13.08.2020 angefertigt, um die Auswirkungen der geplanten Wohnbaufläche auf das angrenzende Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) zu untersuchen. Sie ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im Stadtteil Wörnitzstein sind Aussagen zum Artenschutz (artenschutzrechtliche Vorabschätzung, Relevanzprüfung) notwendig:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Wörnitzstein, östlich der Ludwig-Heck-Straße. Der Untersuchungsraum für die Aussagen zum Artenschutz umfasst Ackerfläche und die angrenzenden Flächen.

Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten (aktuelle Biotopkartierung, Artenschutzkartierung (ASK)) bei den zuständigen Behörden erhoben und eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für den Untersuchungsraum und die angrenzenden Flächen sind in der Artenschutzkartierung (ASK) keine Beobachtungen verzeichnet. Das Planungsgebiet umfasst eine Ackerfläche und die westlich und östlich angrenzenden Verkehrs-/Wirtschaftswege.

Auf Grund der Ausprägung des Plangebietes als Ackerfläche werden die Offenlandarten der Vögel als relevante Artengruppe eingestuft. Für die übrigen, in der Gesamtliste TK 7230 genannten Artengruppen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche der Arten in einer Ackerfläche nicht erfüllt werden.

Bei Beachtung der genannten Minderungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

(Artenschutzrechtliche Vorabschätzung - Relevanzprüfung siehe Anlage)

5.16 Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße, empirica-Institut

Zum Bebauungsplan wurde eine Bedarfsermittlung von empirica-Institut vom 08.09.2020 mit der Projektnummer 2020082 angefertigt, um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen. Hierfür sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt worden, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen wären. Nach den Untersuchungen ergeben sich folgende Kenntnisse:

Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein erhebliches Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 21,6 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße im Stadtteil Wörnitzstein möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen. Alle dafür erforderlichen Planungen liegen vor.

Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Interessentenliste der Stadt Donauwörth für den Kauf eines Bauplatzes in der Stadt zeigt ein hohes Interesse für den Stadtteil Wörnitzstein. Es gibt derzeit mindestens 51 Interessenten, die sich speziell für ein Baugrundstückstück im Stadtteil Wörnitzstein interessieren. Die meisten davon kommen aus Donauwörth und sind Familien, die einen familiengerechten Wohnstandort suchen. Das bedeutet eine mindestens zweifache Überzeichnung des Neubauvorhabens in der Ludwig-Heck-Straße.

Sollte es nicht gelingen, die Interessenten mit Bauplatz-Angeboten in Wörnitzstein zu bedienen, dann besteht das Risiko, dass diese Haushalte aus Donauwörth fortziehen. Neben Kaufkraft- und Steuerverlusten würde das auch bedeuten, dass der Stadt Donauwörth junge Menschen verloren gingen. Im Zuge der demografischen Alterung der kommenden Jahrzehnte ist es jedoch ein wichtiges Ziel der Donauwörther Stadtentwicklung, die Bevölkerungsstruktur nicht überproportional altern zu lassen. Der Stadt Donauwörth ist es in diesem Zusammenhang auch sehr wichtig, den Eigenbedarf für Wohnungsbau in den Ortsteilen zu bedienen, auch um die soziale und die Altersstruktur zu stabilisieren. Das Neubauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße kann zudem dazu dienen, die Bevölkerung im Stadtteil zu durchmischen, da davon auszugehen ist, dass zwar im Schwerpunkt Familien aus Wörnitzstein (und damit aus Donauwörth) die Grundstücke erwerben werden, es jedoch auch einige Familien geben wird, die von außerhalb der Stadt Donauwörth dorthin ziehen.

(Bedarfsermittlung siehe Anlage)

5.17 Grünordnung

Um grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anlegen von Grünflächen:

Im Norden und Osten wird ein Grünstreifen zur Eingliederung in die Landschaft angelegt. Des Weiteren dienen diese Grünflächen als Abgrenzung zur landwirtschaftlich Flächen und zur Ortsrandeingrünung.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen:

- Anpflanzen von Sträuchern

Artenauswahl:

- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
- *Coryllus avellana* – Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn, vStr., 3Tr., 60-100
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen, vStr., 3Tr., 60-100
- *Rhamnus frangula* – Faulbaum, vStr., 3Tr., 60-100
- *Ligustrum vulgare* – Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
- *Lonicera xylosteum* – Gemeine Heckenkirsche, vStr., 4Tr., 60-100
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
- *Salix cinerea* – Grauweide, vStr., 4Tr., 60-100
- *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

- Anpflanzen Hausbäumen (Obstbäume, H, STU 8-10, oB)

Artenauswahl:

- Äpfel: Brettacher, Berlepsch, Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel
- Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue, Gelbmöstler
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirsche: Kassins Frühe Herzkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

6. Gesamtflächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich gesamt	23.775 m ²	100,0 %
Baufelder teilweise mit privaten Grün	15.370 m ²	64,4 %
Straßenverkehrsfläche Bestand Ludwig-Heck-Straße	2.399 m ²	10,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.323 m ²	9,8 %
Gehwegfläche	871 m ²	3,7 %
Feldwegfläche	610 m ²	2,5 %
Flächen für die Versorgung (Elektrizität)	25 m ²	0,1 %
Öffentliches Grün	1.924 m ²	8,3 %
Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben zur Abfangung des Hangwassers)	245 m ²	1,1 %

Donauwörth, den 29.10.2021


 Jürgen Sorré
 Oberbürgermeister

