

Große Kreisstadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth

**BEBAUUNGSPLAN
„Wohngebiet am Osterriedweg“**

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

11.11.2024

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 11.11.2024

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	2
2. Ausgangssituation	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	3
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
2.5 Geltende Vorschriften und Hinweise	5
2.6 Verkehr und Erschließung	6
3. Bedarfsanalyse	7
4. Planungsziele	7
4.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	7
4.2 Grünplanerische Ziele	7
5. Planungskonzept	7
5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	7
5.2 Bebauungskonzept	8
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.2 Bauliche Gestaltung	8
5.2.3 Stellplätze	10
5.2.4 Entwässerung von Niederschlagswasser	10
5.2.5 Grünordnung	11
5.2.6 Immissionsschutz	12
5.2.7 Artenschutz	13
6. Auswirkungen der Planung	14
6.1 Städtebau	14
6.2 Erschließung	14
6.3 Grünordnung	14
7. Energiekonzept	14
8. Flächenbilanz	14

Anhang:

Anhang 1: Umweltbericht (Ingenieurbüro Marcus Kammer vom 19.09.2024)

Anhang 2: Geruchsimmissionsgutachten (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0824-216167/11 vom 28.08.2024)

Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0824-216167/10 vom 22.08.2024); ergänzende Aussage zu Verkehrslärm mit Mail vom 05.11.2024

Anhang 4: Aussagen zum Artenschutz (BILANUM, Nr. 23-10-692 vom 31.07.2024)

Anhang 5: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 13.11.2023)

Anhang 6: Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Werner-Egk-Platz“ in Donauwörth (empirica ag, Projektnummer 20233015 vom 29.06.2023)

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Osterriedweg“ ist der Wunsch, die ehemalige Hoffläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Weiterhin besteht die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland in Auchsesheim, vor allem von jungen Ortsansässigen. Letztmals wurde in dem Stadtteil im Jahre 2010 das Baugebiet „Schrankenäcker“ ausgewiesen.

Diesem Wunsch entspricht die Stadt mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet am Osterriedweg“ im Stadtteil Auchsesheim. 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 Auchsesheim keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung, weswegen die Stadt das Grundstück erworben hat.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit 9 Einfamilienhäusern. So entsteht ein angemessenes Wohnquartier, das sich gut in die bestehende dörfliche Struktur einfügt und dennoch nahe gelegen am zentralen Dorfplatz befindet und somit zur Belebung des Dorfes beiträgt.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 27.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Dörfliches Wohnen südöstlich des Werner-Egk-Platzes‘ beschlossen. In der Sitzung am 26.09.2024 hat der Stadtrat beschlossen den Namen des Bebauungsplans in ‚Wohngebiet am Osterriedweg‘ zu ändern.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten des ST Auchsesheim der Stadt Donauwörth, südöstlich des Werner-Egk-Platzes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.334,0 m² (0,7 ha).

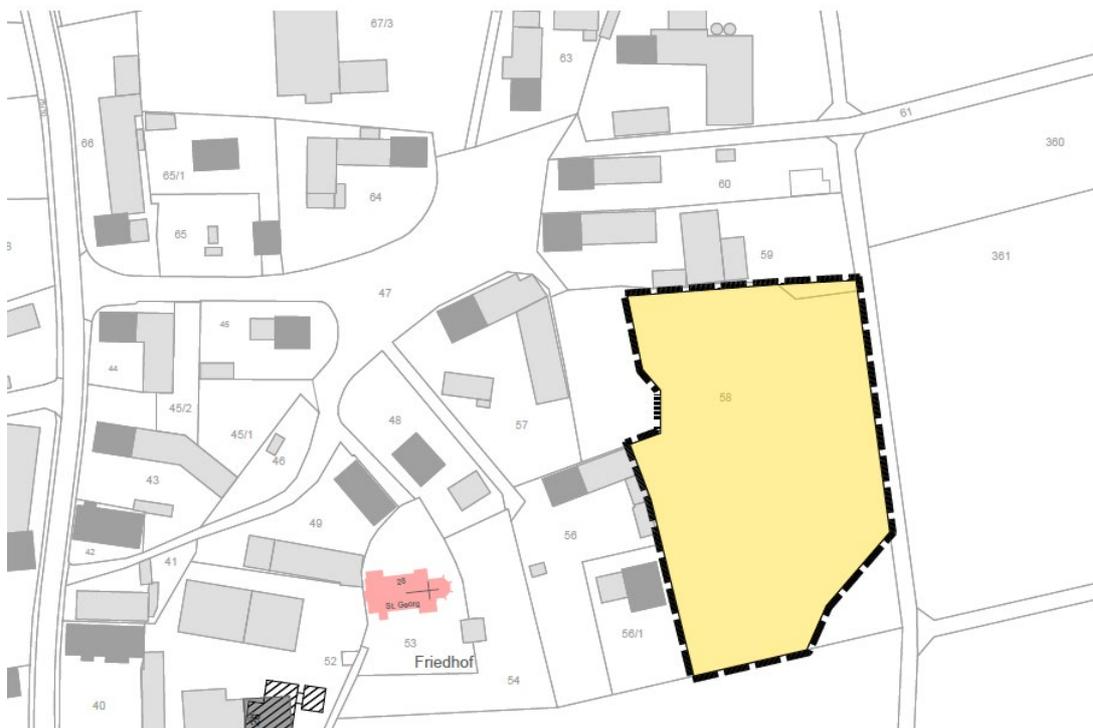


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst einen Großteil der Flur-Nummer 58 (Gemarkung Auchsesheim). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Im Norden des Geltungsbereiches befand sich eine ehemalige Hofstelle, welche bereits abgerissen wurde. Im südlichen Bereich wird das Grundstück aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

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

- im Norden durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, (Flurstück-Nr. 59 der Gemarkung Auchsesheim)
- im Westen durch eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle, (Flurstück-Nr. 57, Gemarkung Auchsesheim) sowie an Wohnbebauung (Flurstück-Nr 56 und 56/1, jeweils Gemarkung Auchsesheim)
- im Süden durch landwirtschaftliche Fläche (Flurstück-Nr. 55, Gemarkung Auchsesheim)
- im Osten durch einen öffentlich-gewidmeten Weg (Flurstück-Nr. 469) und im Anschluss landwirtschaftliche Fläche (Flurstück-Nr. 361)

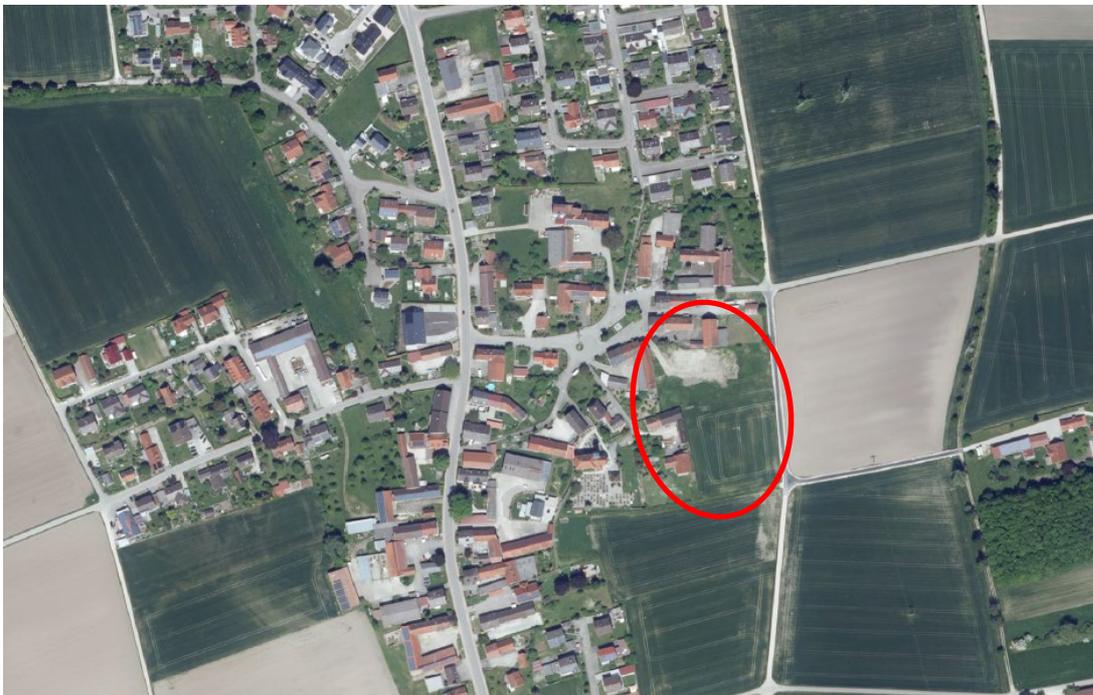


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Luftbild)

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

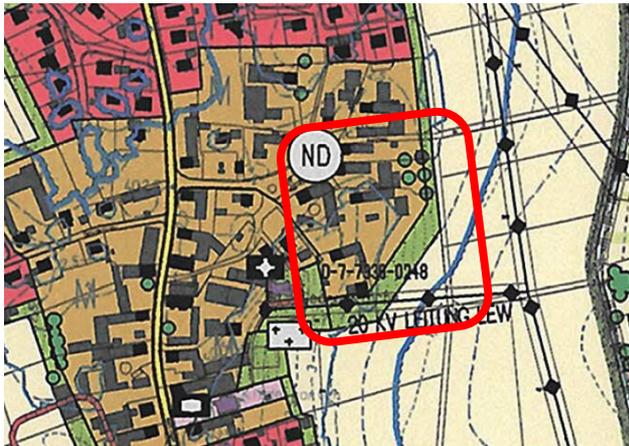


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich größtenteils eine gemischte Baufläche mit Eingrünung und im Südosten landwirtschaftliche Fläche vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche mit Eingrünung darzustellen.

Bebauungspläne

Es gibt keine direkt angrenzenden Bebauungspläne. Zum gleichen Zeitpunkt dieses B-Plan-Verfahrens wird jedoch auch der Bebauungsplan „Wohngebiet am Osterriedweg“ neu aufgestellt, der im nordwestlichen Bereich angrenzt.

Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler direkt betroffen; östlich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-7-7330-0248 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Auchsesheim.)

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: Im Südosten grenzt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiets der Donau. Dieses liegt außerhalb des Umgriffs
- Hochwassergefahrenflächen:
Das Planungsgebiet liegt größtenteils innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche für ein HQ extrem.



Abbildung 4: Darstellung Bodendenkmal und HQextrem (aus BayernAtlas am 02.09.2024, ohne Maßstab)

2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Bezüglich der Einschätzung der Lärm- und Geruchsbelastung für das geplante Gebiet wurden Gutachten erstellt. Diese sind in der Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans. (*Anhang 2 und 3*)

Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

2.5 Geltende Vorschriften und Hinweise

Leitungstrassen

Vor Baubeginn muss die Fläche auf etwaige Leitungstrassen geprüft werden.

In den Schutzbereichen von Leitungstrassen gelten folgende Auflagen und Hinweise:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu

betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.

- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

Abwehrender Brandschutz

- Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

2.6 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von Nordwesten her über eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer erschlossen. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Anbindung an den Ort erfolgt über den Werner-Egk-Platz und dann an die Mertinger Straße.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal gesammelt. Die Trasse verläuft in den Erschließungsstraßen und wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und an das bestehende Netz angeschlossen.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Schmutzwasser- und Regenwasserhausanschluss (Zisterne).

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird gesammelt und im Bereich des benachbarten Bebauungsplatzes (Werner-Egk-Platz und südöstliche Erweiterung) in der dort festgesetzten Grünfläche zur Versickerung gebracht (z.B. über Rigolen).

3. Bedarfsanalyse

Zum Bebauungsplan wurde eine Bedarfsermittlung von empirica-Institut vom 29.06.2023 mit der Projekt-nummer 2023015 angefertigt, um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen zu überprüfen. Hierfür sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt worden, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen wären. Nach den Untersuchungen ergeben sich folgende Kenntnisse:

Im Stadtteil Auchsesheim gibt es neben dem geplanten Vorhaben „Werner-Egk-Platz“ 19 nicht zusammenhängende Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 5 ha. Im Schnitt sind diese Flächen jeweils rd. 2.650 m² groß. Die kleinste Fläche hat 545 m², die größte 13.399 m². 67 % der Gesamtfläche sind Baulücken im Privateigentum.

Alle Flächenpotenziale in Auchsesheim sind durch Hochwasser gefährdet. Geht man analog zum gesamtstädtischen Vorgehen davon aus, dass daher keines der in Auchsesheim vorhandenen Potenziale aus Hochwasser-Gründen für den Wohnungsbau genutzt werden kann, gibt es in Auchsesheim kein Wohnflächenpotenzial. Daher ist das geplante Vorhaben am Werner-Egk-Platz sinnvoll für Haushalte, die in Auchsesheim Wohnraum nachfragen.

(Bedarfsermittlung siehe *Anhang 6*)

4. Planungsziele

4.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand

4.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über den Werner-Egk-Platz über eine neue Stichstraße mit Wendehammer von Norden her erschlossen.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Osten und Süden des Baugebietes geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Bebauungsplankonzept

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet wird als Grundflächenzahl der Wert 0,40 festgelegt.

Der Wert liegt im Bereich des in §17 BauNVO festgesetzten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete. Der Wert lässt eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleistet der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Für die Geschossflächenzahl wird als Maximalwert 0,8 festgelegt. Der Wert bleibt unter dem in der BauNVO festgesetzten Orientierungswert (1,2).

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der dazugehörigen Dachneigungen geregelt.

Es werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- I+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

5.2.2 Bauliche Gestaltung

Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzelhäuser zulässig. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird durch die Dachformen und die zugehörigen Dachneigungen bestimmt.

Die Dachformen und -neigungen werden in Abhängigkeit der Geschossigkeit wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung	Kniestock
I+D	Satteldach (SD)	35° - 48°	zugelassen, max. 50 cm
II	Satteldach (SD)	18° - 25°	--

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Dachüberstände dürfen 50 cm an der Traufe und 30 cm am Ortgang nicht überschreiten.

Es entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Gleichzeitig wird durch die Beschränkungen (Dachform und Neigung) dem angrenzenden Raum und der Ortsrandlage Rechnung getragen. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist annähernd gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit I+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen.

Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäude

Für Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäude gilt eine Neigung von 18° bis 48°.

Die Festsetzungen 3.1 bis 3.6 (Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Kniestock, Dacheindeckung und Dachüberstände) sind für Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäude bis jeweils 36,00 Quadratmeter Grundfläche nicht zwingend anzuwenden.

Durch diese Festsetzungen wird geregelt, dass kleine Nebenanlagen, bis 36 m² Grundfläche, freier gestaltet werden dürfen.

Ab einer Größe von 36 m² müssen sich die Nebenanlagen somit an grundlegende Gestaltungsvorgaben der Hauptgebäude anpassen.

Dies wiederum erzielt ein einheitliches Ortsbild.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt, maximale Breite 6,00 m, zugelassen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen. Zum öffentlichen Verkehrsraum muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Dachaufbauten, PV-Anlagen

Im gesamten WA sind PV-Anlagen zwingend auf 60 % der Dachflächen der Hauptgebäude zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

- Aufständereien sind nicht erlaubt
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht reflektierend auszuführen.

Die PV-Anlagen werden aufgrund des Klimaschutzes als nachhaltige Energiegewinnung festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen zu den PV-Anlagen sind aus gestalterischen Gründen getroffen. Die negativen Auswirkungen auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild sollen so verringert werden.

Einfriedungen

Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände, etc. sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen.

Für Einfriedungen ist eine Höhe von maximal 1,50 Metern über Gelände zulässig.

Dies dient dem Stadtbild von öffentlichen Flächen aus.

Stadtbild

Automaten (z.B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.

Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedungen zu integrieren.

Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

Auch diese Festsetzungen dienen dem Stadtbild von öffentlichen Flächen her.

Höhenlage

Für die Hauptgebäude gelten folgende Höhenvorgaben:

- OK RFB UG (Oberkante Rohfußboden Untergeschoss) = mindestens 399,90 m ü. NHN
- OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) = mindestens 402,75 m ü. NHN

Die Höhenvorgaben resultieren aus dem vorhandenen Untergrund und der Lage in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ extrem). Im Bereich des Wohngebietes kommt lt. Bodengutachten Torfboden: „*Etwas 3 m unter GOK wurde bei RKS1 und RKS2 Torfboden [...] erschlossen*“. Um in den Torfboden nicht eingreifen zu müssen und diesen nicht zu beleidigen wird für die Hauptgebäude eine Mindesthöhenvorgabe für die Oberkante des Rohfußbodens in einem möglichen Untergeschoss festgelegt.

(Bodengutachten siehe *Anhang 5*)

5.2.3 Stellplätze

Stellplätze im privaten Bereich sind wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfuge, etc.) auszubilden.

Wasserdurchlässige Beläge tragen dazu bei, die Versiegelung von gering belasteten und wenig genutzten Flächen zu reduzieren. Niederschlag kann besser versickern, der Oberflächenabfluss wird verringert und die zusätzliche Vegetation trägt zur Kühlung durch Verdunstung bei.

5.2.4 Entwässerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln.

Die Stadt Donauwörth wird im Rahmen der Erschließung in jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne einbauen. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m³ und ein Speichervolumen von 6,00 m³ (insg. mind. 10,00 m³). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation

abgegeben werden. In diesen Zisternen ist das anfallende Regenwasser dann zu sammeln. Die Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und vom Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Die Vorgabe dazu ist der Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth zu entnehmen (§9 Abs. 3 EWS).

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächlich unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Grünflächen oder über Rigolen.

Lt. Bodengutachten ist im Bereich der Zufahrtsstraße (angrenzender Bebauungsplan ‚Werner-Egk-Platz und südöstliche Erweiterung‘) eine Versickerung möglich, da Kies als Untergrund kommt. Das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dort hingeleitet und über z.B. Rigolen versickert. Dies verringert den Anteil an abzuleitendem Wasser und leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung, da das Niederschlagswasser an Ort und Stelle belassen wird und in den Untergrund geleitet wird.

5.2.5 Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen

- Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Es sind heimische, autochthone Pflanzen zu verwenden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen:
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände, auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze;
 - Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze;
- Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen, Gehölzpflanzungen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Begrünung der Baugrundstücke

- Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (siehe Artenliste B1, Pkt. 7.2) zu pflanzen. Die planlich festgesetzten Bäume der Ortsrandeingrünung können hierfür angerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

- Die planlich festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen unter Berücksichtigung der Artenlisten herzustellen.

Diese Festsetzungen gewähren eine dauerhafte Begrünung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Flächen in einer gewissen Güte und Qualität der Pflanzen. Durch die Festsetzung der Grenzabstände wird vermieden, dass es durch zu nah gepflanzte Gehölze Streitigkeiten geben wird, da für jeden Bauwerber die Vorgaben zu den Abständen klar definiert und ersichtlich sind.

5.2.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Immissionen (hier: Lärm und Geruch) wurden entsprechende Gutachten angefertigt (siehe *Anhang 2 und 3*). Diese brachten folgende Ergebnisse:

- a. Geruchsimmissionsgutachten Bebauungsplan „Wohngebiet am Osterriedweg“ im Ortsteil Auchsesheim, Stadt Donauwörth, Landkreis Donau Ries (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0824-216167/11 vom 28.08.2024):

Die Stadt Donauwörth plant die Weiterentwicklung des Ortsteils Auchsesheim durch die Ausweisung von Wohnbaufläche auf dem Flurstück 58. Im Norden grenzt ein aktiver Milchviehbetrieb an das Plangebiet an, im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter Tierhaltung und im Osten ein Schweinemastbetrieb mit einer Biogasanlage.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luftkonformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass in dem gesamten für Wohnbebauung vorgesehenen Bereich sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m (Erdgeschoss) als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m (1. Obergeschoss) der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Lediglich in dem Bereich der Zufahrtsstraße bis zum Werner-Eck-Platz wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr und auch ein möglicher Übergangswert von Wohn- und Mischgebiet zum Dorfgebiet von bis zu 15 % überschritten, hier ist jedoch keine Wohnbebauung vorgesehen.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.

- b. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Wohngebiet am Osterriedweg“ in Auchsesheim, Stadt Donauwörth (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0824-216167/10 vom 22.08.2024):

Die Stadt Donauwörth plant auf einer Fläche im Stadtteil Auchsesheim die Ausweisung von Wohnbauflächen. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe ermittelt.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets sind im Bereich der Baufenster jedoch Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe möglich, die oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Einwirkungen liegen jedoch noch unterhalb der Orientierungswerte und der wertgleichen Richtwerte der TA Lärm für Dorf-, Kern- und Mischgebiete und sind daher nicht mit einer Wohnnutzung unträglich. Aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft und der noch in einem für eine Wohnnutzung verträglichen Bereich liegenden Einwirkungen ist davon auszugehen, dass eine Wohnbebauung auch in den belasteten Bereichen des Plangebiets zulässig ist. Es wird empfohlen, Erwerber der Flächen auf die zu erwartende Geräuschbelastung durch entsprechende Einträge im Bebauungsplan hinzuweisen.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von

55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. An den Rändern der Baufläche ergeben sich durch den von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 43 dB(A) in der Nacht. Diese Einwirkungen werden jedoch als zulässig angesehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Auch passive Schallschutzmaßnahmen müssen nicht festgelegt werden, werden jedoch in dem Bereich mit Einwirkungen oberhalb der Orientierungswerte empfohlen.

Durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr ist im Bereich der Bestandsbebauung nur von einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Unter der Annahme, dass durch die Planung von 9 Bauparzellen die Fahrten von ca. 50 zusätzlichen Einwohnern über die Zufahrtsstraßen zu erwarten sind, ist gemäß der üblichen Ansätze [Bundesmin. für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.): Schätzung von gebietsbezogenen Verkehrsemissionen und verkehrsbedingten Kosten. VerKoS - Verkehrsfolgen und Kosten der Siedlungsentwicklung - VerKoS Version 2.0. BMVI-Online-Publikation 02/2016], unter Berücksichtigung der ländlichen Lage und nicht fußläufig erreichbarer Nahversorgung, von maximal 110 erzeugten Fahrten pro Tag auszugehen.

Es existieren keine festen Maßstäbe zur Beurteilung von planbedingten Verkehrslärmerhöhungen auf Erschließungsstraßen für Wohngebiete. Eine Verkehrslärmerhöhung um 2 dB(A) kann als gerade wahrnehmbar angesehen werden. Im Anwendungsbereich der TA Lärm soll Verkehrslärm durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, wenn sich durch ein Vorhaben der Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mehr als 2,1 dB(A) erhöht. Um den Verkehrslärm um 2 dB(A) zu erhöhen, ist, bei gleichbleibenden Lkw-Anteilen, eine Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 60% erforderlich. Eine solche Erhöhung der Verkehrsmenge ist hier nicht zu erwarten.

Die abschließende Beurteilung der Einwirkungen hat im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zwischen den städtebaulichen Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplans und den Interessen der Bewohner der Bestandsbebauung zu erfolgen. Es ist zu prüfen, ob betroffene Grundstückseigentümer ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Fortbestand einer bestimmten Verkehrslage haben. Es ist nicht festgelegt, dass eine Erhöhung des Beurteilungspegels um ein bestimmtes Maß oder das Erreichen der Grenzwerte der 16. BImSchV einer Abwägung nicht zugänglich sind. Als eine nur noch im Einzelfall überwindbare Grenze der Abwägung werden häufig die als noch unterhalb der Gesundheitsgefährdung eingestuften Schwellenwerte der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag angeführt. Hier ist nicht von einem Erreichen der Schwellenwerte auszugehen. Ebenfalls wird nicht davon ausgegangen, dass die hier zu erwartende Verkehrsmenge eine deutliche Verkehrslärmerhöhung verursacht oder hier ein Vertrauen auf eine unveränderte Situation zu erwarten ist. Auf Grundlage dieser Überlegungen wird davon ausgegangen werden, dass von dem zusätzlichen Verkehr keine unzumutbaren Geräuschimmissionen verursacht werden.

5.2.7 Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung für den Beginn der Baufeldfreimachung: Um Gefährdungen oder Störungen potentiell vorkommender Tierarten oder Individuen zu vermeiden, wird der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. von Baumaßnahmen auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar befristet.

Sollte ein Beginn der Baufeldfreimachung bzw. von Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen Anfang März bis Ende August notwendig werden, so kann dies nur nach Überprüfung mittels einer Übersichtsbegehung

und Ausschluss relevanter Artenvorkommen durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der UNB LRA Donau-Ries erfolgen.

(siehe Aussagen zum Artenschutz: *Anhang 4*)

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

6.2 Erschließung

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

6.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets
- privat gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

7. Energiekonzept

Zur Energieversorgung ist eine bestehende Biogasanlage eines ansässigen Landwirtes vorhanden. Die örtliche Genossenschaft „Bürgerenergie Auchsesheim“ kann das Gebiet über das bestehende Wärmenetz mit Wärme versorgen. Andere alternative Energiequellen wie z.B. Wärmepumpen sind möglich.

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bau-Grundstücke <i>bebaubar</i>	5.537,30 m ²
Private Grünfläche	555,80 m ²
Verkehrsflächen	912,60 m ²
ÖG	327,80 m ²
Planungsgebiet gesamt	7.335,50 m²

Donauwörth, den

.....
 Jürgen Sorré
 (Oberbürgermeister)