

# **Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Am Zagelweg“**

## **1. Einleitung**

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen 9

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 9

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 10

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 12

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 12

2.4 Alternativen zur vorliegenden Planung 13

2.5 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 13

2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes 13

3.0 Zusammenfassung 14

## **1. Einleitung**

### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen**

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan
Art des Gebietes	Allgemeines Wohngebiet, WA Öffentliche Grünflächen
Art der Bebauung	GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,35, die GFZ (Geschossflächenzahl) 0,7
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über eine mittige Erschließungsstraße, mit 5 m Breite (Fahrbahn ohne Gehweg) ausgebaut wird.
Flächenbedarf	Das Planungsgebiet umfasst ca. 13.725 m <sup>2</sup> (Bruttobauland); 12.225 m <sup>2</sup> Nettobauland

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne für die Durchführung von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert Art. 1G vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBl I 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002.

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan bzw. im Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Vorortbegehung erfasst und bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
Klima/Luft	Die Flächen im Planungsgebiet werden als Mähwiese genutzt. In Strahlungsnächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung Kaltluft gebildet. Aufgrund der topographischen Lage fließt die Kaltluft nach Süden (Wörnitztal) ab. Die Kaltluft hat kaum klimatische Wirkung auf die östlich, südlich und nördliche Bebauung.	- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Fahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Kaltluftentstehungsgebiete (Wiese) werden überbaut. Die Kaltluft hat nur bedingt klimatische Auswirkung auf die angrenzende Bebauung.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Der Boden im Planungsgebiet ist durch lehmige Deckschichten geprägt. Die tonigen und lehmigen Böden, die sich daraus entwickeln eignen sich überwiegend zur Wiesennutzung und sind relativ unempfindlich gegenüber Bodenverschmutzung (Hohes Puffervermögen, geringe Sickergeschwindigkeit).	- Oberboden wird großflächig abgeshoben - Unterboden wird verdichtet oder abtransportiert - die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	- im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen (der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)  <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<b>Grundwasser</b> Da das Baugebiet am Hang liegt, ist mit Grundwasser nicht zu rechnen. <b>Schichtwasser</b> (Lehmschichten durchsetzt mit Sandhorizonten) kann jedoch jederzeit auftreten.  <b>Fließgewässer</b> Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  <b>Oberflächenwasser</b> Der im Zagelweg vorhandene Regenwasserkanal ist zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen geeignet.	<b>Grundwasser</b> - Aufgrund des vermuteten Grundwasserflurabstands und den lehmigen Deckschichten kann es kaum zu stofflichen Belastungen des Grundwassers kommen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	<b>Grundwasser</b> - Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwassererneuerungsrate gemindert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung).  <u>geringe - mittlere Erheblichkeit</u>
Tiere u. Pflanzen	Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet ist im Bereich einer intensiv genutzte Wiese die periodisch beweidet wird, geplant. Nördlich des Friedhofs ist eine junge	- Störungen insbesondere der durch Baulärm.	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Überbauung. Der Lebensraum (Wirtschaftswiese) wurde als Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft, so dass vermutlich nur Ubiquisten betroffen sind. (der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der

	<p>Obstwiese mit einigen älteren Bäumen betroffen, die einen idealen Übergang zwischen Dorf und Friedhof darstellt. Das Flurstück südlich des neuen Baugebietes wird im nördlichen Bereich als Streuobstwiese genutzt, die aber lückig und überaltert ist. Es handelt sich dabei um einen Biotoptyp, der mittelfristig neu entwickelt werden kann und nicht so häufig vorkommt. Die südlich des Friedhofs liegende intensive Mähwiese ist als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen.</p>	<p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p> <p>Bei der Obstwiese nördlich des Friedhofs handelt es sich um einen weniger häufigen Biotoptyp, der mittelfristig neu entwickelt werden kann.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p> <p>Die im ebenfalls im Umgriff liegende Mähwiese mit Streuobststreifen (Flnr. 272) wird als Grünfläche festgesetzt und so gesichert bzw. gefördert.</p> <p>Die Friedhofserweiterung wird zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt durch zusätzliche Gehölze mit einer positiven Wirkung auf die Vogelwelt führen. Eine Verschlechterung findet nicht statt.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Mensch (Erholung)	<p>Als Hangwiese in reizvoller Ortrandlage hat das Planungsgebiet Bedeutung für Spaziergänger.</p>	<p>Störungen insbesondere der durch Baulärm</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>Das Gebiet kann zukünftig nicht mehr zur Naherholung genutzt werden.</p> <p><u>mittlere Beeinträchtigung</u></p>
Mensch (Immisionen)	<p>Da der Hang nach Süden exponiert ist, ist die Lärmbelastung durch die Bundesstraßen B 2 und B 25 gering.</p> <p>Auf dem Grundstück Flnr. 61 wird noch Landwirtschaft mit Rinderhaltung betrieben. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.</p>	<p>- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß und Schallemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zum und aus dem Gebiet.</p> <p><u>geringe – Erheblichkeit</u></p>
Land-schaftsbild	<p>Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die Wiesen am Ortsrand</p>		<p>- Verlust von Grünflächen am Ortsrand</p> <p>- Sicherung von großflächigen Erholungsflächen am Ortsrand durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>

Kultur u. Sachgüter	Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.	<u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u> (sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen auftreten, müssen diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden).	<u>keine Beeinträchtigung</u>
---------------------	---	---	-------------------------------

## 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### Prognose bei Durchführung

Die bestehende Wirtschaftswiese am Stadtrand, wird dauerhaft überbaut. Es geht vor allem Fläche für die Naherholung dauerhaft verloren. Bedingt durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (Baum- und Strauchpflanzungen, Festsetzung von öffentlichem Grün am Stadtrand) wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und Lebensraum für Ubiquisten (Organismen, die keinen bestimmten Lebensraum benötigen) bereitgestellt.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter als Wirtschaftswiese mit teilweiser Beweidung genutzt werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von sickerfähigem Belag für Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege.
Boden	Die Verkehrswege wurden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert. Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von sickerfähigem Belag für Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege.
Wasser	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege). Rückhaltung von Niederschlagswassers durch Forderung von Zisternen.
Tiere u. Pflanzen	Pflanzung eines Hausbaumes Pflanzung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung auf privatem Grund
Mensch (Erholung)	Festsetzung von großflächigem öffentlichem Grün am Stadtrand und Festsetzung von Erhalt der Grünstrukturen
Mensch (Immissionen)	keine
Landschaftsbild	Ortrandeingrünung auf privatem Grund Festsetzung großflächiger öffentlicher Grünflächen mit Erhalten und Fördern von Grünstrukturen
Kultur- und Sachgüter	Sollten Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen, auftreten, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Die nicht vermeidbaren, verbleibenden Eingriffe (Überbauung einer Wirtschaftswiese) werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, bilanziert und Maßnahmen im Ausgleichsbebauungsplan festgelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Donauwörth folgende Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1001 im Überschwemmungsbereich der Donau, südöstlich von Zirgesheim festgesetzt:

- Oberbodenabtrag in vorhandenen Senken, Schaffung von Magerstandorten
- Feldgehölzstreifen als Initialanpflanzung mit standorttypischen Gehölzen
- Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Eichen-Ulmen-Waldes
- Aufbringen von samenreichem Mähgut aus floristisch wertvollen Feuchtflächen im Donauwörther Raum.

Der Umfang der Maßnahmen beträgt 0,59 ha. Die Festsetzung erfolgt im „Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan Mühlberg/Mühlweg“ (siehe Anlage 1).

## **2.4 Alternativen zur vorliegenden Planung**

Der Standort für die geplante Neubebauung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, die südlichen Flächen als Grünflächen dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet ist bereits erschlossen, wichtige Versorgungseinrichtungen für die Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Die Stadt Donauwörth ist bemüht, nicht nur im Wohnpark Donauwörth in Riedlingen sondern in allen Stadtteilen neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die geplanten Einfamilienhäuser sind für Familien mit Kindern gedacht. So soll eine gesunde Sozialstruktur gefördert und der Entflechtung der Generationen und Überalterung im Stadtteil entgegengewirkt werden.

## **2.5 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Aussagen insbesondere zu Boden, Klima, Biotope und Arten (keine schützenswerte Tier und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen.

## **2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes**

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festlegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

### **3. Zusammenfassung**

Die Ausweisung des Wohngebiets „Am Zagelweg“ erfolgt in Wiesenflächen am Hang in Ortsrandlage, die bezüglich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Klima“, „Boden“, „Kultur“ und „Wasser“ als gering eingestuft wurden. Als stadtnahes, zum Spazierengehen geeignetes Gelände ist das Planungsgebiet für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Mensch“ von mittlerer Bedeutung.

Eingriffsminderungsmaßnahmen, wie Ortsrandeingrünung, Pflanzung von Hausbäumen, die Verwendung offenporigen Pflasters für Zufahrten, Park- und Stellflächen, und Begrünungsmaßnahmen von Carports, Pergolen und Müllhäusern und Pflanzung von Straßenbäumen am Zagelweg sind vorgesehen. Die störende Wirkung auf die Schutzgüter „Landschaft“ und „Mensch“ wird damit ausreichend gemindert. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen werden die Naherholungsflächen am Stadtrand gesichert.

Insgesamt sind sowohl die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter, als auch die Wechselwirkungen, als nicht wesentlich einzustufen. Nachteilige Umweltauswirkungen gehen von der Neuversiegelung von Boden aus. Sie sind auszugleichen.

Donauwörth, Oktober 2007



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### **Anlage 1**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**