

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	2
2. Allgemeines zum Plangebiet	2
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation u. bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.1 Flächennutzungsplanung	3
3.2 Bauleitplanung	3
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2 Angrenzende Bebauungspläne	3
4. Anlass und Ziele der Planung	3
5. Planinhalte und Festsetzungen	4
5.1 Städtebauliche Konzeption	4
5.2 Art der baulichen Nutzung	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.5 Bauweise	5
5.6 Stellung der baulichen Anlagen	5
5.7 Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung	5
5.8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten	6
5.9 Verkehrsflächen / Erschließung	6
5.10 Abstandsflächen	7
5.11 Ver- und Entsorgung	7
5.12 Immissionsschutz	7
5.13 Grünordnung	8
6. Umweltbericht	9
7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8. Naturrechtliche Ausgleichsfläche	11
9. Schutz von Natur und Landschaft	11
10. Flächen und Bodenbelastungen	11
11. Gewässer	11
12. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)	12
13. Denkmalschutz / Denkmalpflege	12
14. Flächenbilanz	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend bislang intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland nördlich des Stadtteils Schäfstall. Im Norden und Osten grenzt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland an den Umgriff des Bebauungsplans an. Im Süden und Westen befinden sich weitgehend bebaute Wohnbauflächen des Baugebietes „In der Breite“. Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans am 26.03.2015 beschlossen.

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

- im Norden durch intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland (Flst.-Nrn. 100 und 101, jeweils der Gemarkung Schäfstall);
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nrn. 108 und 109, jeweils Gemarkung Schäfstall),
- im Süden durch die nördliche Bebauung der des Baugebietes „In der Breite“, bzw. der Joseph-Natterer-Straße,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flst.-Nr. 100/1, Gemarkung Schäfstall).

1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst derzeit größtenteils intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland mit einer Fläche von etwa 3,0 ha und besteht aus den Flurstücken 97 (Teilfläche), 100/1, 101/1 sowie 103 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Schäfstall.

1.3 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB inklusive Umweltbericht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB aufgestellt.

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 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum 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 Schäfstall liegt ca. 300 m westlich der Staatsstraße St 2215 zwischen dem Stadtteil Zirgesheim und dem Ort Altisheim, bzw. acht Kilometer östlich der Kernstadt Donauwörths.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass bei Baugrundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch für Reihen- und Doppelhäuser, eine anhaltend große Nachfrage besteht.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002, geändert am 26.03.2004) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird aber dennoch nötig, da die Gemeinbedarfsfläche für das neu zu errichtende Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus in den Flächennutzungsplan übernommen werden muss.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs existiert der Bebauungsplan „Nördlich der Breite“, rechtskräftig seit dem Jahr 1997 und sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verliert der Bebauungsplan „Nördlich der Breite“ für den überlagerten Bereich seine Gültigkeit.

3.2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden des Bebauungsplanumgriffs grenzt der Bebauungsplan „In der Breite“, rechtskräftig seit 1971, an. Dieser sieht neben einem Allgemeinen Wohngebiet auch ein Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO vor.

4. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“ ist der Wunsch die bisher überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerlandflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Außerdem besteht die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland in Donauwörth. Die Stadt Donauwörth ist bemüht, den in der Gemeindeflur ansässigen Personen, insbesondere die als Pendler auswärts beschäftigt sind, Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung entgegenzutreten. Außerdem ist die Stadt bemüht den Personen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, die nach Donauwörth einpendeln und ihren Arbeitsplatz in Donauwörth haben.

Dazu stehen der Stadt Donauwörth im Stadtteil Schäfstell keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung und der seit einiger Zeit bestehende dringende Wohnraumbedarf führte zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnbauland. Diesem Wunsch entspricht die Stadt mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes „1. Änderung Nördlich der Breite“ im Stadtteil Schäfstell. 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 vorliegende Bebauungsplan schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit 21 Einfamilienhäusern, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden; so entsteht ein angemessenes Wohnquartier, das sich in der Eigenart der umliegenden Bebauung (durchgrün, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut anfügt. Zudem schafft der Bebauungsplan Baurecht für eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau eines Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses. Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus das Siedlungsbild im Ortsteil Schäfstell abgerundet.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Planungsziele:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Realisierung eines Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus
- Erschließung von neuem Wohnraum nach Vorgaben des Flächennutzungsplans

Ziele der Erschließung

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

Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer Durchgrünung des Wohngebietes
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Freiraumkonzeption im öffentlichen Raum

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 sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I + D) in offener Bauweise zulässig. Am Rand des Baugebiets können nur diese gebaut werden, um eine verträgliche Ortsabrandung zu gewährleisten. Auf den weiteren zwölf Grundstücken im Innern des Baugebiets sind hingegen auch Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen („Toskanahäuser“) in offener Bauweise zulässig, um den derzeitig gefragten Baustil zu ermöglichen. Die Grundstücksgrößen variieren im Schnitt zwischen 550 m² und 1.000 m² für den Einfamilienhausbereich.

Die Hauptschließung des Gebietes erfolgt über die Graf-Bertold-Straße. Das Baugebiet soll – je nach Nachfrage – in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Der erste Bauabschnitt schließt sich direkt an die bestehende Bebauung an. Nördlich an den ersten Bauabschnitt ist dann der zweite Bauabschnitt geplant.

Im Norden des Baugebietes ist zudem eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus vorgesehen. Gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Donauwörth entspricht das bestehende Feuerwehrhaus nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dieses Baufeld ist durch einen Schallschutzhügel, einen Entwässerungsgraben und einen geplanten Kinderspielplatz von der Wohnbebauung getrennt, so dass eventuelle Geräuschimmissionen, die auf die Wohnbebauung einwirken können, minimiert werden. Der Entwässerungsgraben ist ein bestehender Graben, der in den Norden des Wohngebietes verlegt wird. Dieser ist nötig, um das Oberflächenwasser, das von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abfließt, zu sammeln und geordnet abfließen zu lassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden und unmittelbaren Umgebung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich.

Fläche für den Gemeinbedarf

Im Nordenosten des Baugebietes ist zudem eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus vorgesehen.

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. 2,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet Nettobauland von ca. 1,5 ha für freistehende Einfamilienhäuser und ca. 0,2 ha für die Gemeinbedarfsfläche.

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 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.

5.7 Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung

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

- 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 Baugebietes zwingend, um eine verträgliche Ortsabrandung zu gewährleisten. Aufgrund seiner Nutzungsanforderungen ist beim Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus neben dem Sattel- auch ein Pultdach zulässig. Die Dachneigung ist hier zwischen 18° und 30° festgesetzt.

- II
Hier sind es 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. Für den Neubau des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus sind hingegen eine Sattel- bzw. ein Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 30° aufgrund seiner Nutzungsanforderungen zulässig.

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

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

Bei den Einzelhäusern 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, Kniestöcke und Fassadengestaltung 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. 5,50 m einzuhalten. Darüber hinaus müssen Garagen, Carports und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben.

5.9 Verkehrsflächen / Erschließung

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung erfolgt von Donauwörth kommend über den Ortsteil Zirgesheim und die Staatsstraße 2215 zum Ortsteil Schäfstell. Der gesamt Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“ im Stadtteil Schäfstell ist über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende, bestehende, nord-südverlaufende Erschließungsstraße (Graf-Bertold-Straße, Flst.-Nr. 103) auf kurzem Wege an das bestehende Straßennetz des Stadtteils angeschlossen. An diese bestehende Erschließungsstraße wird eine zentrale Ringerschließung das Baugebiet an das Verkehrsnetz verbunden sein. Die Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet als Mischverkehrsflächen für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich) mit Gegenverkehr bei geringer Straßenraumbreite gestaltet, das nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist und die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Die Verkehrsflächen erhalten einseitig einen in Abschnitten versetzten Längsparkstreifen.

5.10 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.

5.11 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckwasserverband zur Wasserversorgung der Alitisheimer Gruppe mittels Erweiterung des Ortsnetzes 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 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. Durch diese Maßnahmen wird die Menge des in die Kanalisation einzuführenden Wassers reduziert und gleichzeitig ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Um durch wild abfließendes Wasser oberhalb des Baugebietes bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigungen zu haben, wird oberhalb des Baugebietes ein Entwässerungsgraben mit ökologisch gestaltetem Rückhalteteich (Regenrückhaltebecken) angelegt. Dies soll einen sicheren und kontrollierten Abfluss des Wassers in die Kanalisation gewährleisten,

Zudem sind zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

5.12 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 01.12.2015 mit der Auftragsnummer ACB-1115-7194/02 angefertigt, um das Betriebsgeschehen auf der Fläche für den Gemeinbedarf im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu bewerten. Sie ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Dabei ist zwischen dem ersten Bauabschnitt der geplanten Wohnbebauung, bei welchem die nächstgelegenen Wohnhäuser in zweiter Reihe zum Bauvorhaben der Feuerwehr liegen (Häuser Nr. 1 bis Nr. 13) und dem zweiten Bauabschnitt, bei welchem die Wohnhäuser bis zum Feuerwehrareal herangebaut werden (s. Häuser Nr. 14 bis Nr. 21), unterschieden.

Im Rechenansatz der schalltechnischen Untersuchung ist im Tagzeitraum der sich schwerpunktmäßig auf die nördliche Teilfläche des Feuerwehrgeländes konzentrierende Betrieb des Vereinsheims enthalten und kommen im Sinne eines Maximalansatzes die Abhaltung einer

Feuerwehrübung und das Ausrücken der Feuerwehr im südlichen Grundstücksbereich hinzu. In der Nachtbeurteilungszeit sind die Vereinsheimnutzung und der nur seltene Notfalleinsatz der Feuerwehr maßgebend.

Als Ergebnis der schalltechnischen Prognoseberechnungen ist im Süden und Westen des Feuerwehrareals, spätestens ab Realisierung des zweiten Bauabschnittes, ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m erforderlich. Die Höhenangabe der Walloberkante bezieht sich auf das sich anschließende Grundstücksgelände der Feuerwehr: im Süden auf den Pkw-Parkplatz sowie den Feuerwehr-Übungshof, im Norden auf den Pkw-Parkplatz.

Aufgrund der schalltechnischen Berechnungsergebnisse sind die Baugrenzen der Baufelder 14 und 15 in Richtung Süden und die Baugrenze des Baufeldes 21 in Richtung Westen abgerückt worden.

Fenster an der Westseite des Bürgersaals sind festverglast auszuführen oder bei Veranstaltungen, Feiern etc. im Nachtzeitraum geschlossen zu halten. An der Ostseite dürfen Fenster und Türen zu einer möglichen Terrassenfläche hin unbeschränkt offen stehen.

Im Zusammenhang mit den Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr unterliegt der Einsatz des Martinshorns und ggf. einer Alarmsirene am Gebäude der Sozialadäquanz. Dadurch begründete Beeinträchtigungen müssen hingenommen werden.

5.13 Grünordnung

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

Anlegen von Grünflächen:

Es werden Grünflächen zur Eingliederung in die Landschaft angelegt. Des Weiteren dienen diese Grünflächen teilweise zur Aufnahme des Entwässerungsgrabens.

- öffentliche Grünflächen
Im Norden des Plangebietes werden im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen entlang des Entwässerungsgrabens öffentliche Grünflächen angelegt. Diese nehmen bereichsweise den Entwässerungsgraben zur Abfangung des Hangwassers auf.

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. Umweltbericht

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften (BauGB) wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein fester Bestandteil dieser Begründung darstellt.

7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

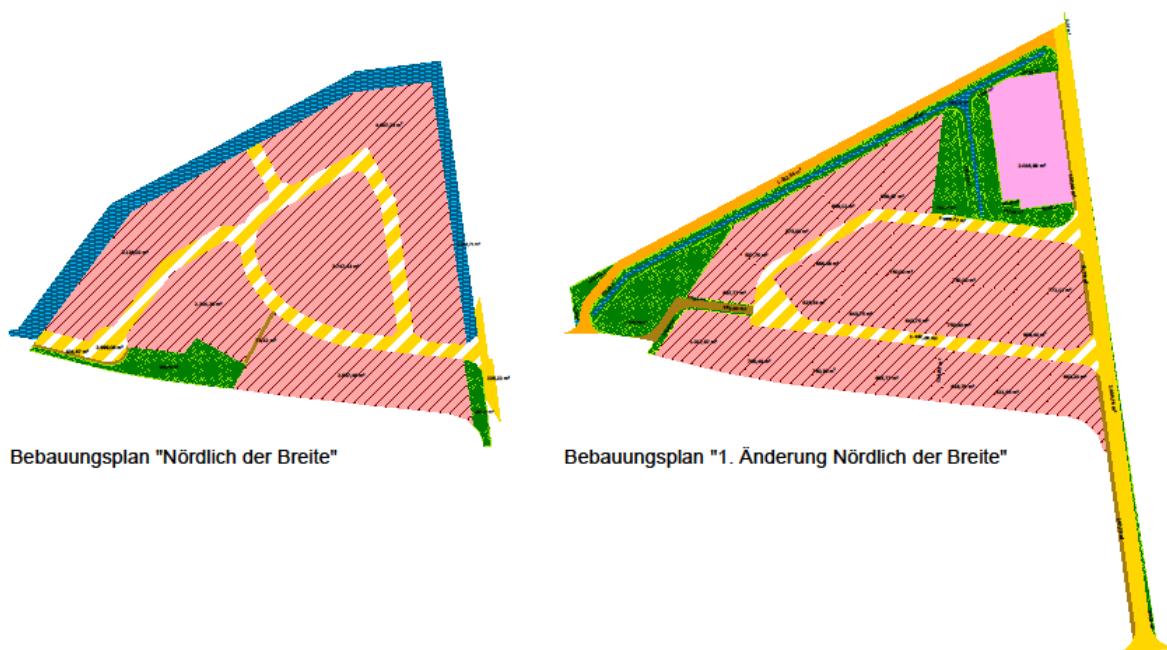
Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht enthalten und entsprechend ermittelt und bewertet worden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den bestehenden Bebauungsplan „Nördlich der Breite“ vom 08.02.1996 mit den dort festgesetzten Baugrenzen ist bereits heute eine Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zulässig. Für den Bebauungsplan „Nördlich der Breite“ war kein naturrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Jedoch ist zu beachten, dass bei der "1. Änderung Nördlich der Breite" im Norden und Westen der Geltungsbereich vergrößert wurde.

Die Ermittlung, ob ein naturrechtlicher Ausgleich erforderlich ist oder nicht, wurde vom Büro Becker + Haindl – Architekten – Stadtplaner – Landschaftsarchitekten – aus Wemding durchgeführt.

Durch eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Breite“ und des künftigen Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“ wird diese Fragestellung bearbeitet. Hierzu sind die beiden Bebauungspläne zunächst grafisch dargestellt:



Da die räumlichen Geltungsbereiche unterschiedliche Flächengrößen aufweisen, sind die tatsächlichen Flächengrößen in nachfolgender Tabelle ausschlaggebend.

	Bebauungsplan "Nördlich der Breite"		Bebauungsplan "1. Änderung Nördlich der Breite"	
	Fläche	Prozent	Fläche	Prozent
Geltungsbereich	24.317,58 m ²	100,00 %	28.831,55 m ²	100,00 %
Baufelder	16.754,42 m ²	68,90 %	15.138,73 m ²	52,51 %
Gemeinbedarfsfläche	0,00 m ²	0,00 %	2.016,99 m ²	7,00 %
Straßenflächen neu	2.999,06 m ²	12,33 %	2.542,06 m ²	8,82 %
Straßenflächen Bestand	226,22 m ²	0,93 %	2.009,76 m ²	6,97 %
Wegflächen	182,09 m ²	0,75 %	1.897,08 m ²	6,58 %
öffentliches Grün inkl. Spielplatz	1.239,08 m ²	5,10 %	4.752,08 m ²	16,48 %
privates Grün	0,00 m ²	0,00 %	139,68 m ²	0,48 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	2.916,71 m ²	11,99 %	335,17 m ²	1,16 %
Eingriffsfläche (Baufelder, Gemeinbedarfsfläche, Straßenfläche neu, Wegflächen)	19.935,57 m ²	81,98 %	21.594,86 m ²	74,90 %

Die Auswertung zeigt, dass in dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan ein prozentual höherer Flächenanteil zur Eingriffsfläche zählt als bei der künftigen Planung, in tatsächlichen Flächengrößen ausgedrückt kann man jedoch erkennen, dass die Eingriffsfläche der künftigen Planung die des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan um 1.659,29 m² übersteigt.

In Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) wird nachfolgend der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Das Areal stellt damals wie heute Ackerfläche dar. Daher entspricht es einem Gebiet mit geringer Bedeutung, das gemäß dem o. g. Leitfaden mit der Kategorie I zu bewerten ist. Die ermittelten 1.659,29 m² werden als die für die Berechnung relevante Eingriffsfläche herangezogen. Dadurch ergibt sich folgende Berechnung:

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Straßenverkehrsfläche A1	1.659,29 m ²	x 0,5	= 829,65 m ²
Summe			829,65 m²

Es ist zu beachten, dass aufgrund der Ortsrandeingrünung eine Verminderung des Ausgleichsfaktors um 0,05 vorgenommen wurde.

Bilanzierung:

Ausgleichsflächendargebot	1.229,69 m ²
- Ausgleichsbedarf	- 829,65 m ²
Differenz	+ 400,04 m²

Da das Ausgleichsflächendargebot im Geltungsbereich den Ausgleichsbedarf um ca. 400 m² übersteigt ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

8. Naturrechtliche Ausgleichsfläche

Das Entwicklungsziel für die naturrechtliche Ausgleichsfläche ist eine extensive Streuobstwiese. Die naturrechtliche Ausgleichsfläche weist dabei eine Fläche von 1.229,69 m² auf. Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 829,65 m². Es entsteht daher ein Überangebot von 400,04 m², das theoretisch für künftige naturrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Für die naturrechtliche Ausgleichsfläche sollen folgende Obstbäume gepflanzt werden:

Obstbäume, H, STU 8 – 10, oB; Sortenauswahl:

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

Folgende Pflegemaßnahmen sind hierfür angedacht:

- Zweisichürige Mahd inkl. Abtransport des Schnittguts, erste Mahd ab Frühsommer, alternativ extensive Beweidung; beides ab dem fünften Jahr.
- Verbot von Lagerhalterung.
- Verbot von Düngemitteln und Herbizideinsatz.

9. Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Mit den o. g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen dargestellt, die für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, etc. vorgesehen sind.

10. Flächen und Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nach bisherigem Kenntnisstand nicht existent.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11. Gewässer

Natürlich stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstandes hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwassererhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

12. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“. Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltungsfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Fassaden, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für ein positives Gesamtbild des Stadtbildes maßgebend.

13. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhafte Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570, Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

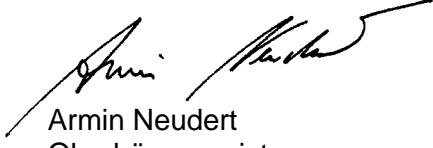
Zudem gilt für den zweiten Bauabschnitt sowie für das Feuerwehr- und Dorfgemeindehaus Folgendes:

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich	28.831,55	m ²	100,00 %
Baufelder	15.138,73	m ²	52,51 %
Gemeinbedarfsfläche	2.016,99	m ²	7,00 %
Straßenflächen neu	2.542,06	m ²	8,82 %
Straßenflächen Bestand	2.009,76	m ²	6,97 %
Wegflächen inkl. Feldweg	1.897,08	m ²	6,58 %
öffentliches Grün (Spielplatz, Ökokonto, Graben, etc.)	4.752,08	m ²	16,48 %
privates Grün	139,68	m ²	0,48 %
Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben zur Abfangung des Hangwassers)	335,17	m ²	1,16 %

Donauwörth, den 10.11.2016


Armin Neudert
Oberbürgermeister

