

Große Kreisstadt Donauwörth

Rathausgasse 1

86609 Donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet an der Südspange – BA 2 (Teil 2)“**

**zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Stand: 06.09.2018

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

1 Rechtliche Grundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Um den Wirtschaftsstandort Donauwörth zu stärken und gleichzeitig den innerstädtischen Einzelhandel nicht zu schwächen, sollen neue Gewerbeflächen ausgewiesen und dabei die nicht innenstadtrelevanten Nutzungen bewusst an den Siedlungsrand gelegt werden. Deshalb beabsichtigt die Große Kreisstadt Donauwörth die bereits vorhandenen Gewerbeflächen südlich der Umgehungsstraße Südspange (B 16) nach Osten zu erweitern. Die Flächen südlich der Südspange, zwischen Bundesstraße B 16 und der Straße ‚Am Kesseldamm‘, sind im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen. Momentan ist nur der westliche, unmittelbar an die B 16 angrenzende Bereich baurechtlich gesichert. Da diese Flächen in absehbarer Zeit aufgebraucht sind, soll nun den östlich angrenzenden Flächen Baurecht zugeführt werden, um auch in Zukunft flexibel auf Gewerbeflächenbedarf reagieren zu können. Auf diese Weise will die Große Kreisstadt Donauwörth das Potenzial aufrecht erhalten, auch zukünftig als Wirtschaftsstandort ausgebaut zu werden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat am 26.03.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen.

3 Verfahrensablauf

26.03.2015	Aufstellungsbeschluss
22.06.2015 – 23.07.2015	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (→ für das Gesamtgebiet)
28.12.2016 – 05.02.2016	öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB (→ für das Gesamtgebiet)
20.06.2016 – 21.07.2016	erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 3 (2), 4 (2) BauGB (→ für den BA 2 (Teil 2))
19.07.2018	Satzungsbeschluss
.....	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet an der Südspange BA2 (Teil 2)‘ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Fazit Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet wurde schutzgutbezogen hinsichtlich des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen untersucht und bewertet. Zusammengefasst wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie folgt eingestuft:

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch Lärm	Emissionskontingente	zulässige Immissionswerte der angrenzenden Bebauung werden nicht überschritten	0
	Passiver Schallschutz (Lärmschutzwall)		0
Erholung	Sicherung von Freiflächen	Freiflächen zur Erholung	+
	- Geh-/Radwege - Anbindung an Naherholungsgebiet	Durchgehende Wegeverbindungen	+
Tiere /Pflanzen	Grünzäsur, Randeingrünung, Durchgrünung	- Quantitative Reduzierung von Lebensräumen - Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	- +
	Zeitl. Beschränkung der Beseitigung von Lebensräumen	Vermeidung einer Gefährdung von Tierarten	0
Boden	Festsetzung GRZ	grundsätzlich aber: Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung d. Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
Wasser	Versickerung von Oberflächenwasser	Keine Konsequenzen	0
Luft/Klima	Festsetzung GRZ	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche	-
	Positionierung d. Freiflächen (Grünzäsuren und Eingrünungen)	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	+
Landschafts- /Stadtbild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Werbeanlagen und Eingrünung	Keine Beeinträchtigung des Landschafts-/Stadtbildes	0
Kultur- /Sachgüter	<i>nicht vorhanden</i>		

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung

Beim Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. In der Grünordnungsplanung wurden Minimierungsmaßnahmen und eine naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen festgesetzt, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden können.

Die Auswirkungen, die nicht minimiert werden können, werden durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Fazit Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die Kartierung zu Offenland-Arten fand von 24. März 2016 bis 27. Mai 2016 statt.

Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten (aktuelle Biotopkartierung, Artenschutzkartierung Bayern (ASK)) bei der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde LRA Donau-Ries) erhoben sowie ergänzend die Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwendet. Des Weiteren wurde der aktuelle Bestand an Brutvögeln innerhalb und randlich des Plangebietes in Kartierungen festgestellt. Als wertgebende Vogelarten mit Brutvorkommen im Untersuchungsraum wurden Feldlerche und Wiesenschafstelze nachgewiesen, wobei der Brutplatz der Wiesenschafstelze innerhalb des Planungsraumes des geplanten Gewerbegebietes BA 2.2 liegt. Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Acker dient v.a. im nördlichen Bereich als Nahrungsgebiet der im Planungsgebiet brütenden Wiesenschafstelzen und ist als essenzieller Habitatbestandteil des Brutvorkommens einzustufen.

Die Brutplätze der Feldlerchen im Untersuchungsraum liegen in östlich des Planungsraumes vorhandenen Wintergetreidefeldern.

Kiebitze treten gelegentlich und als Einzelindividuen als Nahrungsgäste auf, in 2016 war jedoch kein Brutvorkommen des Kiebitzes im Untersuchungsraum nachzuweisen.

Durch das geplante Vorhaben im Bereich des BA 2.2 kommt es zur Überbauung eines Brutplatzes der Wiesenschafstelze. Im Zusammenwirken mit der bereits in BA 2.1 überbauten Fläche gehen auch potentielle Brutreviere der Feldlerche verloren.

Um Gefährdungen der vorhandenen Populationen zu vermeiden, werden als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

- Lerchenfenster in Ackerflächen angelegt (Grundstücke Fl.-Nrn. 1918 und 1922, jeweils Gmkg. Riedlingen) und
- als Bruthabitat für die Wiesenschafstelze im Bereich der Ausgleichsmaßnahme 4 (Teilfläche von Fl.-Nr. 329, Gmkg. Auchsesheim) eine Streuwiese hergestellt (Entbuschung, Ansaat der jetzigen Ackerfläche mit standortgeeignetem Saatgut, Aushagerung) und durch Pflegemaßnahmen unterhalten (jährliche Herbstmahd mit Abfuhr des Mahdgutes).

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Es ergaben sich im frühzeitigen Beteiligungsverfahren folgende Anregungen, die Änderungen im Bebauungsplan oder der Begründung zur Folge hatten:

- nachrichtliche Übernahme des beschränkten Bauschutzbereiches des Hubschraubersonderlandeplatzes Nummer 5
- nachrichtliche Übernahme der Telekommunikationsanlagen
- Hinweis, dass die Entwässerung nicht dem Straßengrund zugeführt werden darf und dass Immissionen von den angrenzenden Straßen zu dulden sind
- Festsetzen der Sichtdreiecke im Bebauungsplanbereich und Aufnahme des Hinweises, dass diese freizuhalten sind
- Hinweis, dass die bestehende Erdgasleitung bei den Baumaßnahmen zu schützen ist
- Anpassung des Ausgleichsfaktors zur Berechnung der Ausgleichsflächen und entsprechende Darstellung des zu erbringenden Ausgleichs
- erstellen eines grünordnerischen Gesamtkonzeptes zur inneren Durchgrünung des Gebietes
- Hinweis, dass Immissionen von den landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind
- Hinweise aufnehmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Hinweis, wie beim Auffinden von Bodendenkmälern vorgegangen werden muss
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- Alternativstandorte werden untersucht
- nachrichtliche Übernahme der bestehenden 20kV-Stromkabel und der zur Versorgung des Gebietes benötigten Trafostandorte

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse wurden die Begründung und der Bebauungsplan überarbeitet und angepasst.

Beteiligungsverfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Im Beteiligungsverfahren gab es folgende Anregung, die Anpassungen im Bebauungsplan oder der Begründung zur Folge hatten:

- nachrichtliche Übernahme der Vodafone-Richtfunkstrecke
- Aufnahme der 20kV-Freileitung in die Ausgleichsfläche 1 (Fl.-Nr. 1222, Gemarkung Riedlingen)
- Eintragung der geplanten Höhe des Lärmschutzwalls
- Beauftragung einer saP
- Angleichung des Ausgleichsfaktors
- Überarbeitung und Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen
- Überarbeiten der Bestandsaufnahme beim Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ hinsichtlich

pnV und damit Verbunden die Überarbeitung der Pflanzliste (Grau-Erlen streichen)

- Überarbeitung der Bestandsaufnahme beim Schutzgut ‚Mensch‘ (Aufnahme der Vorbelastung durch den Fluglärm und das Betriebsgelände der Firma Airbus Helicopters GmbH)
- Überarbeitung des Kapitels der Planungsalternativen

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse wurden die Begründung und der Bebauungsplan angepasst.

erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 3(2), 4(2) BauGB

Im erneuten Beteiligungsverfahren gab es folgende Anregung, die Anpassungen im Bebauungsplan oder der Begründung zur Folge hatten:

- Ergänzung der Ausgleichsflächen dahingehend, dass keine Pflanzenschutzmittel wie Herbizide, Fungizide, Insektizide etc. verwendet werden dürfen
- Zusätzliche Festsetzung:
Jeder Bauwerber hat vor Einreichung der genehmigungsunterlagen einen Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben, Höhere Naturschutzbehörde, zu stellen. Der von der Regierung von Schwaben erlassene Bescheid ist dem Bauantrag beizulegen.
- Hinweis, dass es bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) im Gebiet zu Überschwemmungen kommen kann
- Verzicht auf die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind
- Hinweis, dass Immissionen durch bestehende Gewerbegebiete oder den Hubschrauber-Sonderlandeplatz (inkl. Schwebflug-, Anflug- und Abflugeräusche) zu dulden sind
- Ergänzung in der Begründung unter dem Punkt Schallschutz, dass das Lärmschutzgutachten essentieller Bestandteil des Bebauungsplanes ist
- ausnahmsweise sollen nur Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden
In diesem Zusammenhang wird unter den Festsetzungen und in der Begründung bei den Punkten Immissionsschutz auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) verwiesen
- Anpassung der Alternativenprüfung
- Der Begriff Dachbegrünung wird in der Begründung gestrichen
- Die Festsetzung mit der Festlegung der Zufahrtsbreiten wird ersatzlos gestrichen

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse wurden die Begründung und der Bebauungsplan angepasst.

6 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für das Gewerbegebiet wurden drei Alternativstandorte geprüft:

1. Nordheim

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche liegt im HQ100 Hochwassergebiet. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt. Dies ist ein essentieller Ausschlussgrund. Zusätzlich befindet sich der Grund im Privatbesitz und ein Grunderwerb steht nicht in Aussicht.

2. Auchsesheim

Auch diese im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche liegt größtenteils im HQ100 Hochwassergebiet. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG untersagt. Die hochwasserfreie Restfläche ist für das geplante Gewerbegebiet zu klein.

3. Donauwörth, Berger Kreuz, südwestlich der B25

Das Gebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets, ist aber aufgrund seiner Topografie (starke Hanglage) für ein Gewerbegebiet eher ungeeignet. Zudem besteht für dieses Areal eine schlechte Verkehrsanbindung.

4. Riedlingen, ausgewählter Standort

Das Gebiet schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung. Es liegt zudem außerhalb eines HQ100 Hochwassergebiets und ist topografisch (ebene Fläche) gut geeignet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth sind keine weiteren Standorte ausgewiesen. Momentan sind auch keine weiteren Flächen ausweisbar.

Im Rahmen dieser Prüfung wurde an dem aktuellen Standort festgehalten.