

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
LANDKREIS DONAU-RIES

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
GEM. § 5 Abs. 5 BauGB

Begründung T4 - Änderung 43 bis 55

18. JUNI 2015/ 22. JULI 2016/ 17. NOVEMBER 2016/
12. OKTOBER 2017/ 05. MÄRZ 2018/ 25.03.2021/ 31.03.2022

Begründung

Nr. 43

Gemarkung:	Riedlingen
Bereich:	Wohnpark Donauwörth BA 4 und Mitte
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche mit Spielplatz

In seiner Sitzung vom 21.02.2013 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)“ als Satzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Spielplatzes vorgesehen. Dieser Spielplatz soll in den zukünftigen Flächennutzungsplan übernommen werden.

Da auf der Fläche auf diese Weise keine Versiegelung stattfindet und auch keine Wohnbebauung vorgesehen ist, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Ausweisung als Spielplatz wirkt sich sogar positiv auf die Fläche aus, da bei einer Nichtausweisung Wohnbebauung entstehen würde, die Schutzgüter betroffen wären und der Bedarf an Kinderspielplätzen weiterhin bestehen würde.

Der Spielplatz befindet sich in einer zentralen Lage und dient außerdem zur Entlastung der umliegenden Spielplätze.

Die Ausweisung ist durch die Lage begründet, die das Angebot an Spielplätzen für neue und bestehende Bebauung sinnvoll ergänzt und außerdem ausschließlich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter enthält.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	43
Bereich:	Wohnpark Donauwörth BA 4 und Mitte
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche mit Kennzeichen für Spielanlagen
Vorbelastung:	keine
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Zur Aktualisierung des aktuellen Planstandes wird die Lage des geplanten Spielplatzes mit dem Kennzeichen für Spielanlagen versehen.

Das Schutzgut Mensch (Lärm) ist nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 43 Wohnpark Donauwörth BA 4 und Mitte

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche mit Spielplatz

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde - Baurecht für Wohnbebauung	Anlage von Spielgeräten mit weniger Beeinträchtigung als durch Bebauung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- landwirtschaftliche Fläche mit Bedeutung für Kaltluftentstehung; Baurecht für Wohnbebauung	weniger Erwärmungspotenzial → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer: nicht vorhanden	geringfügiger veränderte Grundwasserneubildung als bei Bebauung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Acker mit geringer Biodiversität - Baurecht für Wohnbebauung	ähnlich wie Wohnbebauung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- Acker und Baurecht für Wohnbebauung ohne besondere Erholungsqualität	- Erhöhung/Verbesserung Spielangebot → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Umgebung mit ausschließlich Wohnbebauung	- Kinderlärm ist hinzunehmen → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	umgeben von Wohnbebauung	- abhängig von der Begrünung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmal (Siedlung) südlich der Änderungsfläche	- evtl. Betroffenheit im Süden → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
gesamt		→ keine Beeinträchtigung

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Es entsteht in dem betroffenen Bereich keine Wohnbebauung, sondern ein Spielplatz.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Es entsteht Wohnbebauung. Der Bedarf eines Spielplatzes bleibt bestehen, beziehungsweise der Druck auf die umliegenden Spielplätze erhöht sich.

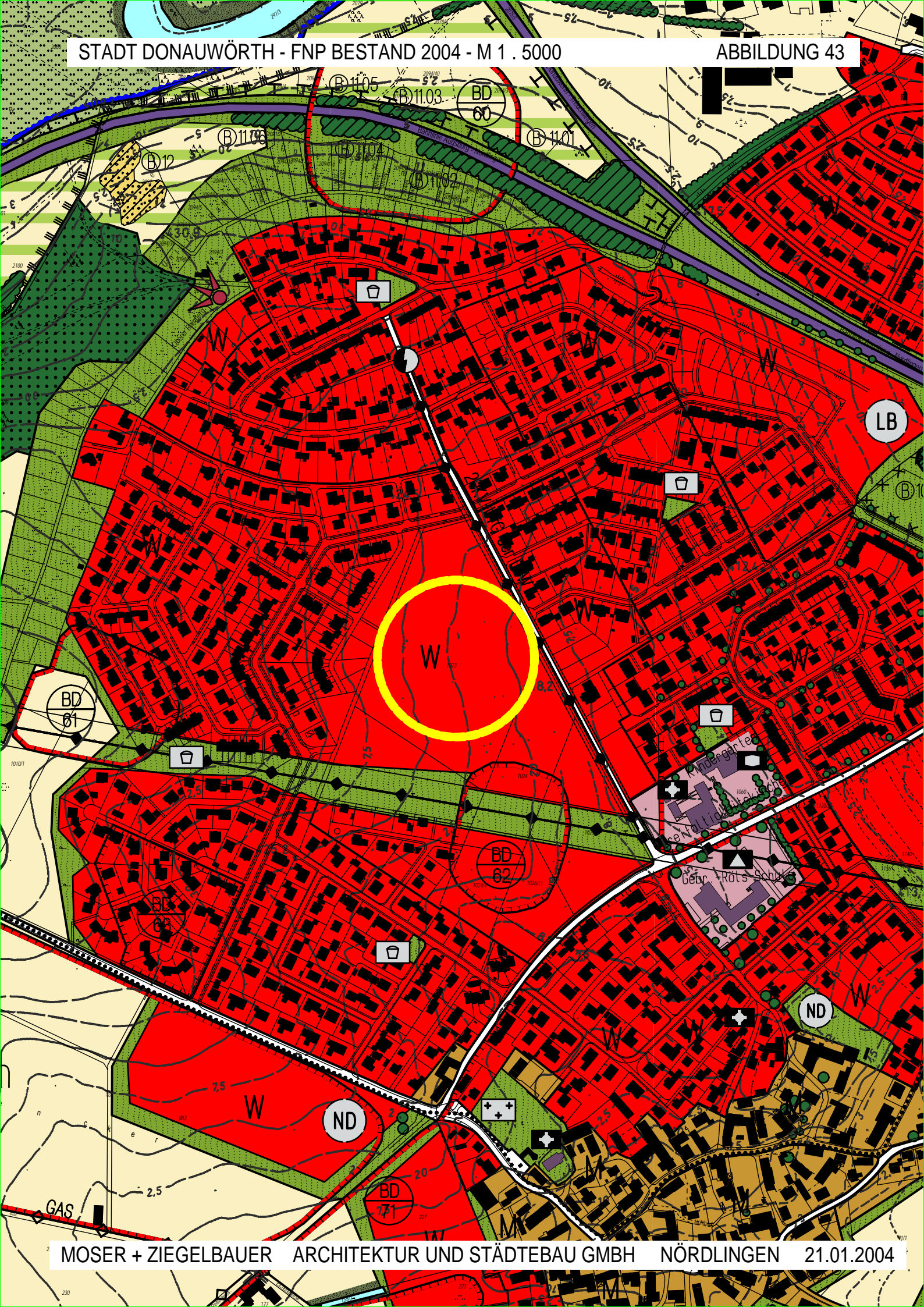
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

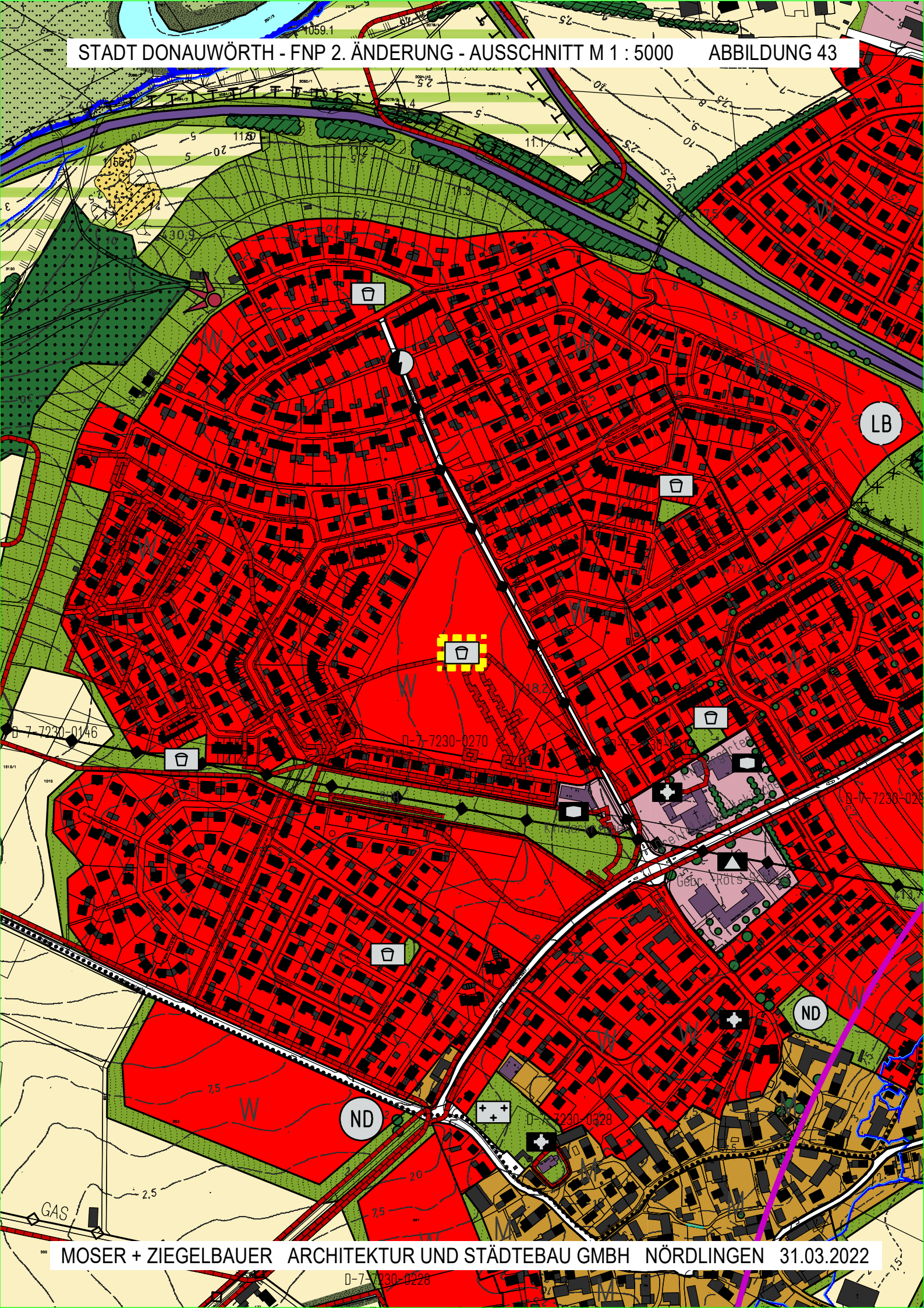
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die zentrale Anlage des Spielplatzes ist dieser fußläufig zu erreichen und eine sinnvolle Ergänzung zu den umgebenden Spielplätzen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Begrünungsgebote) festgesetzt werden.

Da bereits Baurecht (Wohnbebauung) besteht, sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Umgebung bestehen bereits einige Spielplätze. Die Neudarstellung soll relativ zentral zwischen diesen entstehen. Dies macht am meisten Sinn, um den Bedürfnissen der neuen und bestehenden Wohnbebauung zu entsprechen.





Begründung

Nr. 44

Gemarkung:	Riedlingen
Bereich:	Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“
Bisherige Darstellung:	Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche

In seiner Sitzung am 28.07.2011 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ aufzustellen.

Um den Flächennutzungsplan der tatsächlichen Bebauung anzupassen, soll der Bebauungsplan in den zukünftigen Flächennutzungsplan übernommen werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Versiegelung der Grünfläche zu einer Wohnbaufläche vor. Dabei können die vorhandenen Schutzgüter in dem Gebiet geringfügig beeinträchtigt werden. Jedoch wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans das Bebauungspotenzial ausgeschöpft und dem Wohnraumangel entgegengewirkt. Daher ist von der minimalen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen abzusehen, bei einer Ausweisung andernorts sind höhere Beeinträchtigungen möglich.

Die Umwidmung wird in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und der Ausschöpfung des Innenraumpotenzials begründet.

Die Darstellungsänderung der Flächen ist hinsichtlich der bereits vorhandenen Bebauung sinnvoll und ist durch die Innenraumschließung sowie durch die Schaffung von Wohnraum gerechtfertigt.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	44
Bereich:	Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche und Grünfläche
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche und Grünfläche
Vorbelastung:	Schienenverkehrslärm der Strecke DON – Treuchtlingen und der Strecke DON - Günzburg
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	gering

Insbesondere im Nachtzeitraum wird die Wohnbaufläche im Änderungsbereich durch Schienenverkehrslärm beeinträchtigt.

Durch die Änderung bleibt der Status Quo in den Grundzügen erhalten. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht. Bei den nachgeordneten Planungen ist zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen für Wohnnutzungen infolge der Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr erforderlich sind.

Insgesamt wird die Erheblichkeit der Änderung für das Schutzgut Mensch (Lärm) als gering eingestuft.

Umweltbericht

Nr. 44 Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark DON, BA 5“

Bisherige Darstellung: Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde - Boden im Siedlungsgebiet -> Veränderungen nicht auszuschließen	Versiegelung (/ Überbauung): Änderung Bodenprofil und -funktionen in Bereichen geringer Größe → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- schmaler Grünstreifen in Hauptwindrichtung -> gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung - geringe Größe -> kaum Bedeutung für Luft/Klima	geringfügige Verschlechterung, da untergeordnete Größe → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Grünfläche mit positiver Wirkung auf Grundwasserneubildung Retentionsmulde nördlich	geringfügig veränderte Grundwasserneubildung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- Innenverdichtungsfläche mit geringer Biodiversität	- Versiegelung und Überbauung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Grünfläche im Innenbereich (kaum zugänglich) - Vorbelastung durch magnetische u. elektrische Felder, resultierend aus Hochspannungsleitungen	- Grünfläche geht verloren → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- Beeinträchtigung durch Schienenverkehrslärm (hauptsächlich nachts)	- geringe Größe → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Landschaft	hanggliedernde Grünfläche umgeben von Gebäuden	- Grünfläche entfällt → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>geringe Erheblichkeit</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Der Grünflächenstreifen wird zu Wohnbaufläche, die versiegelt werden darf. Im Falle der Versiegelung gehen die meisten Schutzgutfunktionen verloren. Durch Begrünungsgebote im Bebauungsplan kann die Beeinträchtigung auf ein Minimum herabgesetzt werden.

Auf Bebauungsplanebene ist zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen für Wohnnutzungen infolge der Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr erforderlich sind.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin eine streifenförmige Grünfläche vorsehen. Die Schutzgutfunktionen bleiben erhalten. Das Bebauungspotenzial für Wohnbebauung wird nicht ausgeschöpft. Eine Darstellung von Wohnbebauung andernorts führt zu einer erheblicheren Beeinträchtigung der Schutzgüter.

4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Innenentwicklung und geringe Größe ist der Eingriff eher zweitrangig. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Begrünungsgebote) festgesetzt.

Ausgleich: Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für die Fläche im Zuge des Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung durchgeführt. Suchflächen für Ausgleich finden sich im Flächennutzungsplan.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Flächennutzungsplan-Änderung handelt es sich um einen Bereich im Zusammenhang mit Bebauung (Innenraum). Das Innenentwicklungspotenzial ist nach Möglichkeit aus zu schöpfen und daher ist die Planung positiver zu bewerten als wenn ein Anschluss des Wohngebiets in Ortsrandlage nötig wäre. Eine Entwicklung im Bereich des Hochspannungsmasts ist als eher schwierig zu beurteilen. Ansonsten besteht kein Entwicklungspotenzial im betrachteten Bereich.





Begründung

Nr. 45

Gemarkung:	Zirgesheim
Bereich:	Bebauungsplan „Nördlich am Stillbergweg“
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche mit Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche ohne Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich am Stillbergweg“ enthält der derzeit gültige Flächennutzungsplan eine Umgrenzungslinie für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“. Da sich die Umgrenzungslinie innerhalb der vom Bebauungsplan vorgegebenen Wohnbaufläche befindet, soll die Linie an den nördlichen Rand der Wohnbauflächen versetzt werden, um die Grünfläche im Norden pflegen und schützen zu können. Entlang der Umgrenzungslinie sind vorzugsweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Die Neudarstellung verfolgt das Ziel im zukünftigen Flächennutzungsplan den Widerspruch der Gebietsdarstellung zu korrigieren und Konflikte zwischen den beiden Nutzungen „Ausgleichsmaßnahmen“ und „Wohngebiet“ zu vermeiden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist sinnvoll, da Ausgleichsmaßnahmen an einer Grünfläche gerechtfertigter sind, als an einer Wohnbaufläche.

Somit soll die Darstellung im zukünftigen Flächennutzungsplan geändert und optimiert werden, um dem Bebauungsplan und der tatsächlichen Bebauung zu entsprechen.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:
Bebauungsplan „Stillbergweg“

- Kein Verfahren nach § 33 BauGB

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	45
Bereich:	Bebauungsplan „Nördlich am Stillbergweg“
Bisherige Darstellung:	Linie für Schutzgebiet
Zukünftige Darstellung:	Verschiebung der bisherigen Linie
Vorbelastung:	Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Der Änderungsbereich befindet sich im Umgrenzungsbereich von Flächen für den Luftverkehr.

Durch die Verschiebung der Umgrenzungslinie für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ nördlich an die angrenzende Wohnbaufläche bleibt der Status Quo erhalten.

Das Schutzgut Mensch (Lärm) ist durch die Änderung nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 45 Bebauungsplan „Nördlich am Stillbergweg“

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche mit Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche ohne Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - landwirtschaftliche Fläche mit Baurecht	kein Potenzial als Ausgleichsfläche mit bodenverbessernden Maßnahmen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gehölzen -> mittlere Bedeutung für Kaltluftentstehung und Lufthygiene	kein Potenzial als Ausgleichsfläche mit luftverbessernden Maßnahmen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Oberflächengewässer: nicht vorhanden	kein Potenzial als Ausgleichsfläche mit grundwasserverbessernden Maßnahmen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- landwirtschaftliche Fläche mit einzelnen Gehölzen - Schutzgebiete: Naturpark „Altmühltal“, Landschaftsschutzgebiet	kein Potenzial als Ausgleichsfläche mit biodiversitätsverbessernden Maßnahmen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Fläche mit geringem Erholungswert - Wanderweg führt südlich vorbei	kein Potenzial als Ausgleichsfläche mit Erholungsmöglichkeiten → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr	- Erhalt des Status Quo → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Rand des Siedlungsgebiets, umgeben von Landwirtschaftsfläche und Wald	Eingrünung des Wohngebiets → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>geringe Erheblichkeit</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Das Wohngebiet verliert das Potenzial als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im betrachteten Bereich besteht kein Widerspruch der Gebietsdarstellungen mehr. Gegebenenfalls muss die Ausgleichs-/Ersatzfläche an anderer Stelle nachgewiesen werden.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

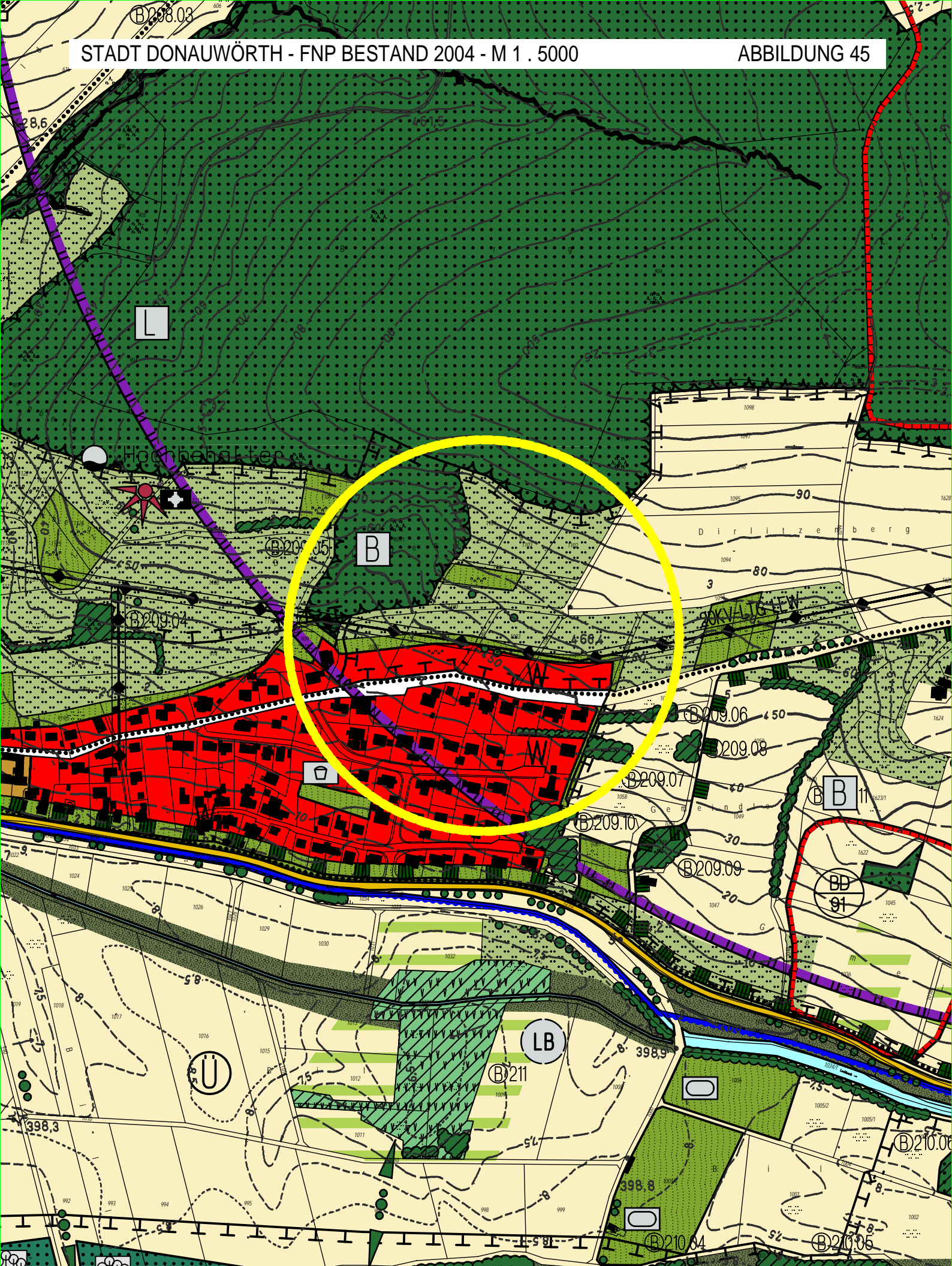
Das Wohngebiet gilt weiterhin als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Damit könnte es für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden, was in Konflikt zur Nutzung beziehungsweise Darstellung als Wohngebiet steht.

4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Eine Potenzialfläche wird verringert. Es sind keine Maßnahmen notwendig. Falls mehr Fläche für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen benötigt wird als die verkleinerte Fläche hergibt, ist diese andersorts herzustellen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Ausweisung des Bereichs als Wohngebiet macht der Vorschlag zur Nutzung der Fläche für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen keinen Sinn mehr. Daher ist die Grenze zu verschieben. Es kann vorteilhaft sein bei Bedarf die verlorene Fläche andersorts zu ergänzen.





Begründung

Nr. 46

Gemarkung:	Auchseshaim
Bereich:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchseshaim- Nord)“
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Spielplatz

Für die Umsiedlung eines Gewerbebetriebes mit großem Fuhrpark und den daraus einhergehenden Immissionen aus dem Altdorf Auchsesheim auf die nördlich von Auchsesheim gelegenen Gewerbeflächen wurde 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 28.10.2011 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind große Flächen im Norden von Auchsesheim als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Lage dieser Flächen im Überschwemmungsgebiet der Donau konnte sich der Gewerbebetrieb nur auf den Flächen ansiedeln, die nicht überschwemmt werden. Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchseshaim- Nord)“ explizit berücksichtigt.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese gewerblichen Bauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, da im Überschwemmungsbiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen. Die gewerblichen Bauflächen, die außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, wie der Umgriff des genannten Bebauungsplans und die sich an den Bebauungsplan anschließenden Bereiche, die theoretisch bebaut werden können, verbleiben als gewerbliche Bauflächen.

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter, da die gewerblichen Bauflächen reduziert werden, die Eingrünung der Flächen erhöht wird und die Wahrscheinlichkeit einer Hochwassergefahr verringert wird. Auf diese Weise wird mehr Fläche gewonnen und lässt sogar eine Spielplatzansiedlung im Süden zu.

Die Notwendigkeit der Darstellungsänderung wird anhand der Hochwassergefahr verdeutlicht. Durch die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen ist keine weitere gewerbliche Nutzung möglich und es wird eine sichere und umweltverträgliche Lösung dargestellt. Das Gewerbeflächenpotenzial wird trotz Flächenreduzierung ausgeschöpft.

Somit ist der zukünftige Flächennutzungsplan hinsichtlich des Bebauungsplans zu ändern, der zur Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten in dem Gebiet beiträgt.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	46
Bereich:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchsesheim-Nord)“
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Spielplatz
Vorbelastung:	Vorbelastung durch Gewerbelärm
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Die gewerbliche Baufläche wird deutlich reduziert. Das Potential für gewerbliche Lärmbeeinträchtigung auf das südlich angrenzende Wohngebiet von Auchsesheim verringert sich.

Von der Umnutzung der gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchsesheim-Nord) in Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Spielplatz ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 46 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchsesheim-Nord)“

Bisherige Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Spielplatz

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Gewerbegebietsfläche Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Erwärmungspotenzial	Verbesserung Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Große Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Oberflächengewässer: Zusam westlich	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Baurecht für gewerbliche Bauten mit hoher Versiegelung und geringer Biodiversität - Biotop im Süden	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- keine Erholungsbedeutung der Flächen - östlich verläuft ein Radwanderweg	Ausweisung Spielplatz → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Gewerbelärm und Gewerbelärmpotenzial	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Baurecht für eingegrüntes Gewerbegebiet	- Reduzierung Gewerbegebietsfläche (Eingrünung entsprechend) → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmäler (röm. Villa, Siedlung) zentral - Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde) nordwestlich	- weniger Beeinträchtigung durch Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>keine Beeinträchtigung</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die gewerbliche Baufläche wird reduziert und muss entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt werden. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird deutlich verringert. Ein Spielplatz wird im Süden verzeichnet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

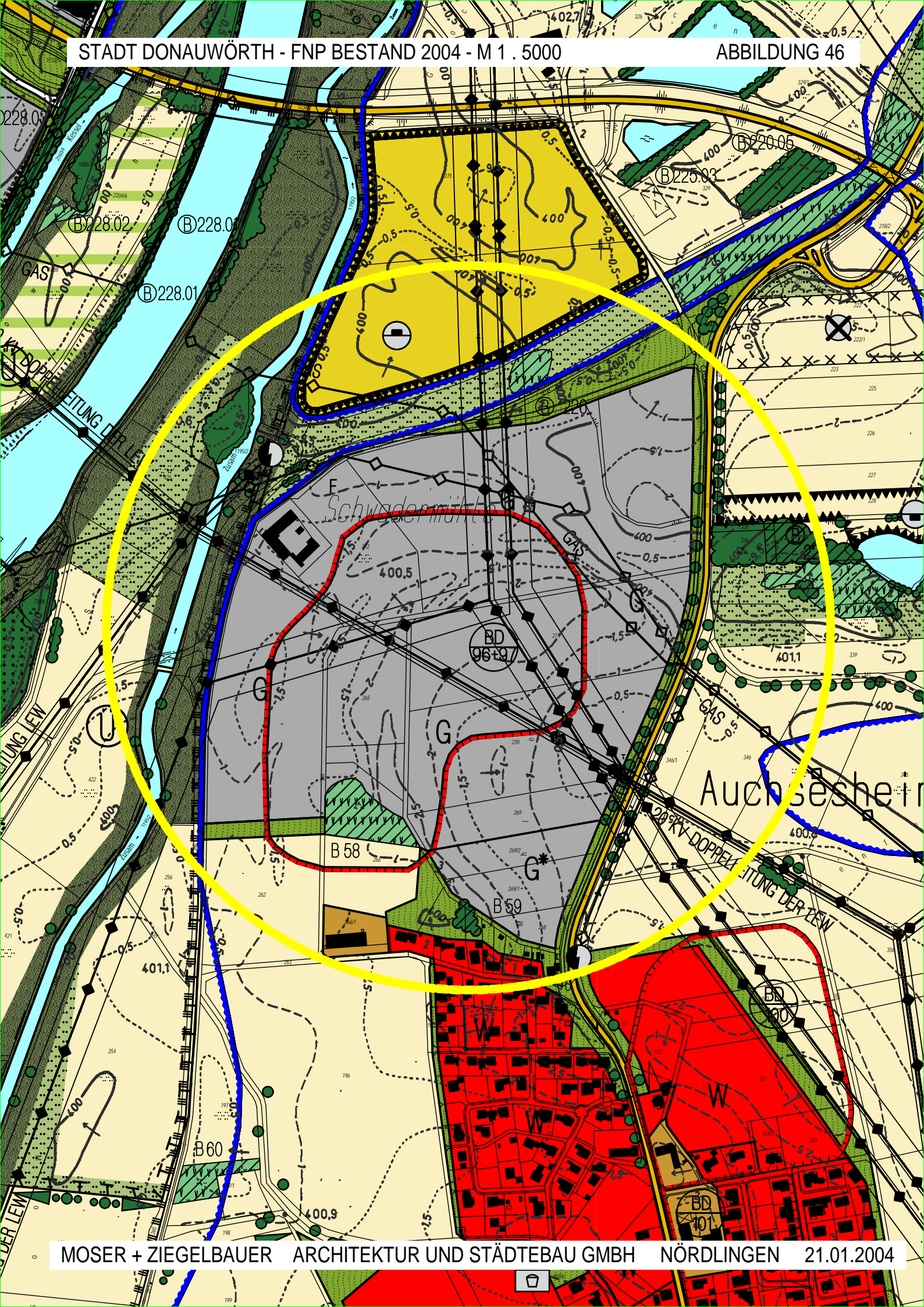
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin großflächig gewerbliche Baufläche im Bereich von hundertjährigen Hochwasser vorsehen. Auch die Bodendenkmäler wären stärker betroffen. Die Schutzgüter könnten bei Umsetzung mehr oder minder stark betroffen sein.

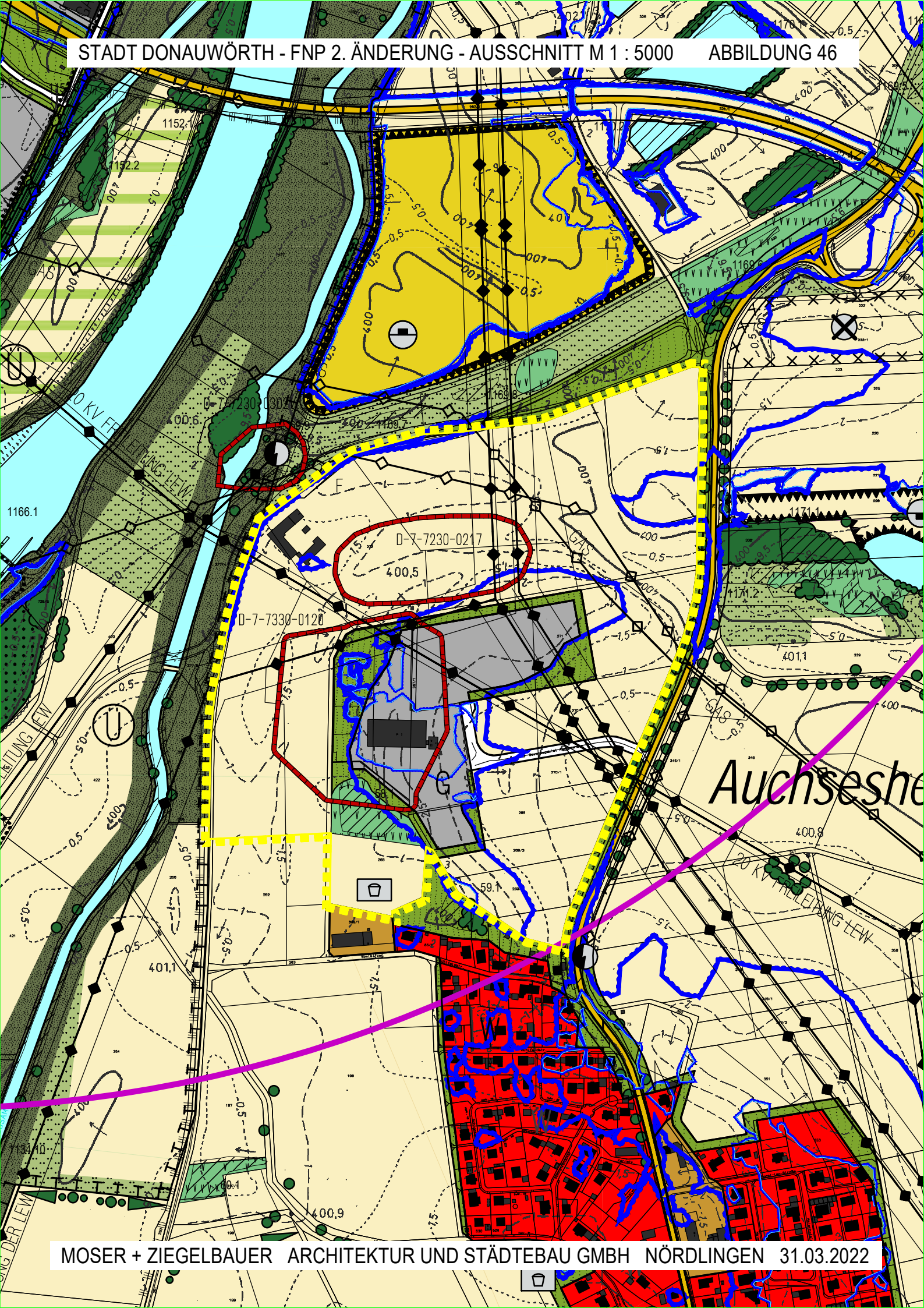
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung der verbleibenden gewerblichen Baufläche ist naturschutzfachlich sinnvoll und bereits vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Hochwassergefahr (HQ₁₀₀) notwendig. Das bestehende Gewerbegebäude liegt nicht in dem betroffenen Bereich und kann erhalten bleiben. Die vorhandene Erschließung kann die vom Hochwasser ausgesparten Bereiche relativ gut erreichen, so dass die gewählte Variante relativ flächensparsam ist. Darüber hinaus schöpft sie das Gewerbeflächenpotential besser aus als eine zwischenzeitlich überlegte Variante (August 2017). Letztere hätte lediglich das bestehende Gewerbe erhalten.





Begründung

Nr. 47

Gemarkung:	Auchsesheim
Bereich:	Wohnbauflächen westlich von Auchsesheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche und Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

Westlich von Auchsesheim sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Diese liegen jedoch nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese Wohnbauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Somit werden im Überschwemmungsgebiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt.

Südlich des Überschwemmungsgebietes verbleibt ein Teil als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, da dieser nicht vom Hochwasser betroffen ist und bebaut bzw. entwickelt werden kann.

Bei der Umwidmung entsteht keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die Wohnbaufläche lediglich reduziert und entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt wird. Die Bebauungsmöglichkeit auf dem Überschwemmungsgebiet wird - durch die Flächennutzungsplanänderung - ausgeschlossen und beugt somit einer Betroffenheit von hundertjährigen Hochwassern vor.

Das Wohnraumpotenzial, welches nicht im Überschwemmungsgebiet liegt, wird erhalten und somit ausgeschöpft.

Die Änderung der Flächendarstellung ist sinnvoll und wird mit der Hochwassergefahr und der umweltfreundlichen Lösung begründet.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	47
Bereich:	Wohnbauflächen westlich von Auchsesheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbauflächen
Zukünftige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft
Vorbelastung:	Keine Vorbelastung
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Von der Umnutzung der Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 47 Wohnbauflächen westlich von Auchsesheim

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche und Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- fast ausschließlich humusreiche Pararendzina - Baurecht (Wohnen) mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Wohnbaufläche Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	Baurecht für Wohnbaufläche mit Erwärmungspotenzial	Landwirtschaftsfläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Oberflächengewässer: Graben im Norden	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Landwirtschaftsfläche und potenzielle Wohnbaufläche mit geringer Biodiversität	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	Landwirtschaftsfläche mit Wohnbaurecht ohne Erholungspotenzial	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- ggf. geringe Vorbelastung durch südöstliches Mischgebiet	ähnliche Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Anschluss an Siedlung im Westen Eingrünung vorgesehen	geringere Wohnbaufläche mit Eingrünung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>keine Beeinträchtigung</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die Wohnbaufläche wird reduziert und muss entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt werden. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird durch die Änderung ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potenzial für ein Wohngebiet mit entsprechender Eingrünung bieten. Dieses wäre bis auf den südlichen Teil fast gänzlich von hundertjährigen Hochwassern betroffen.

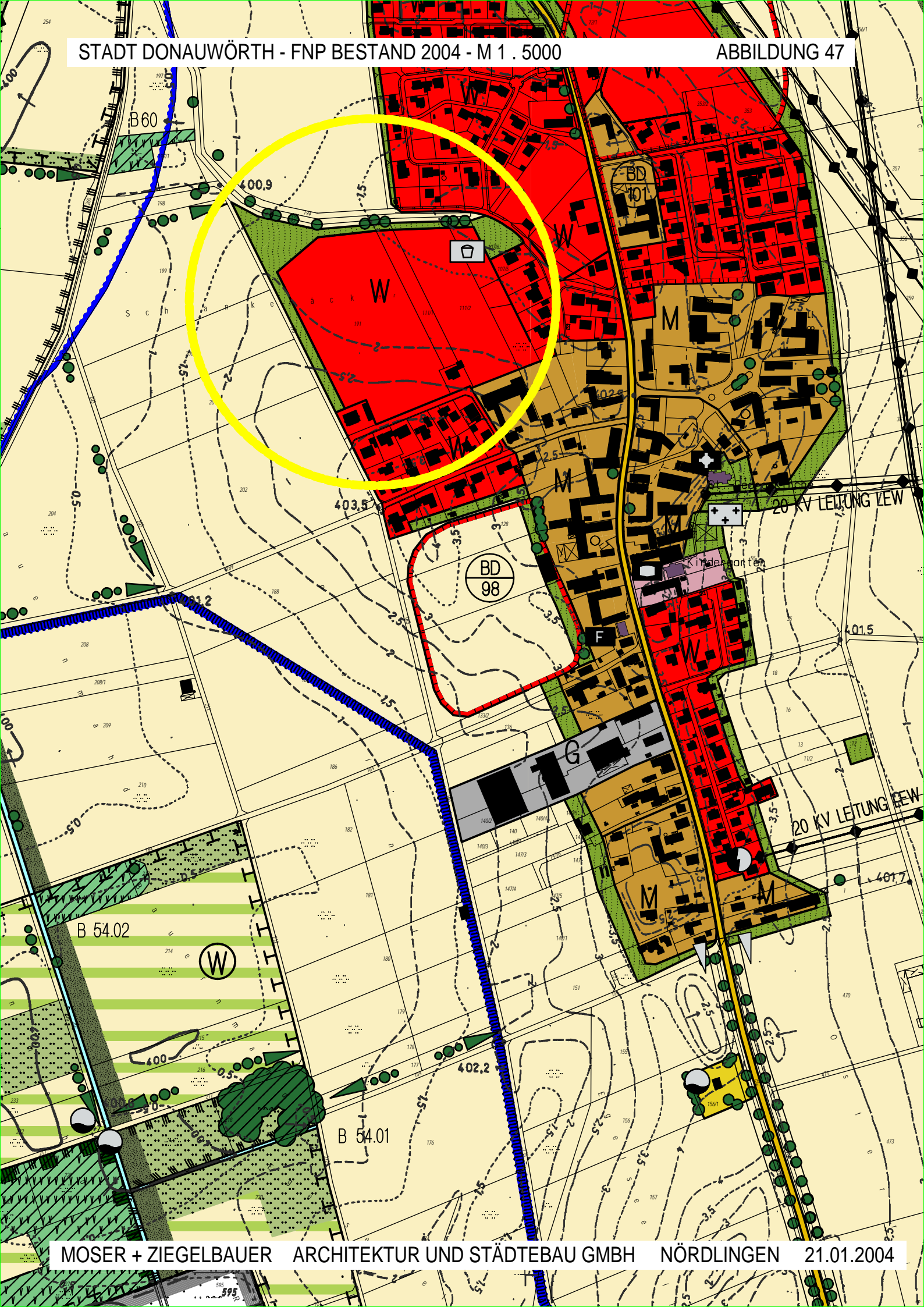
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

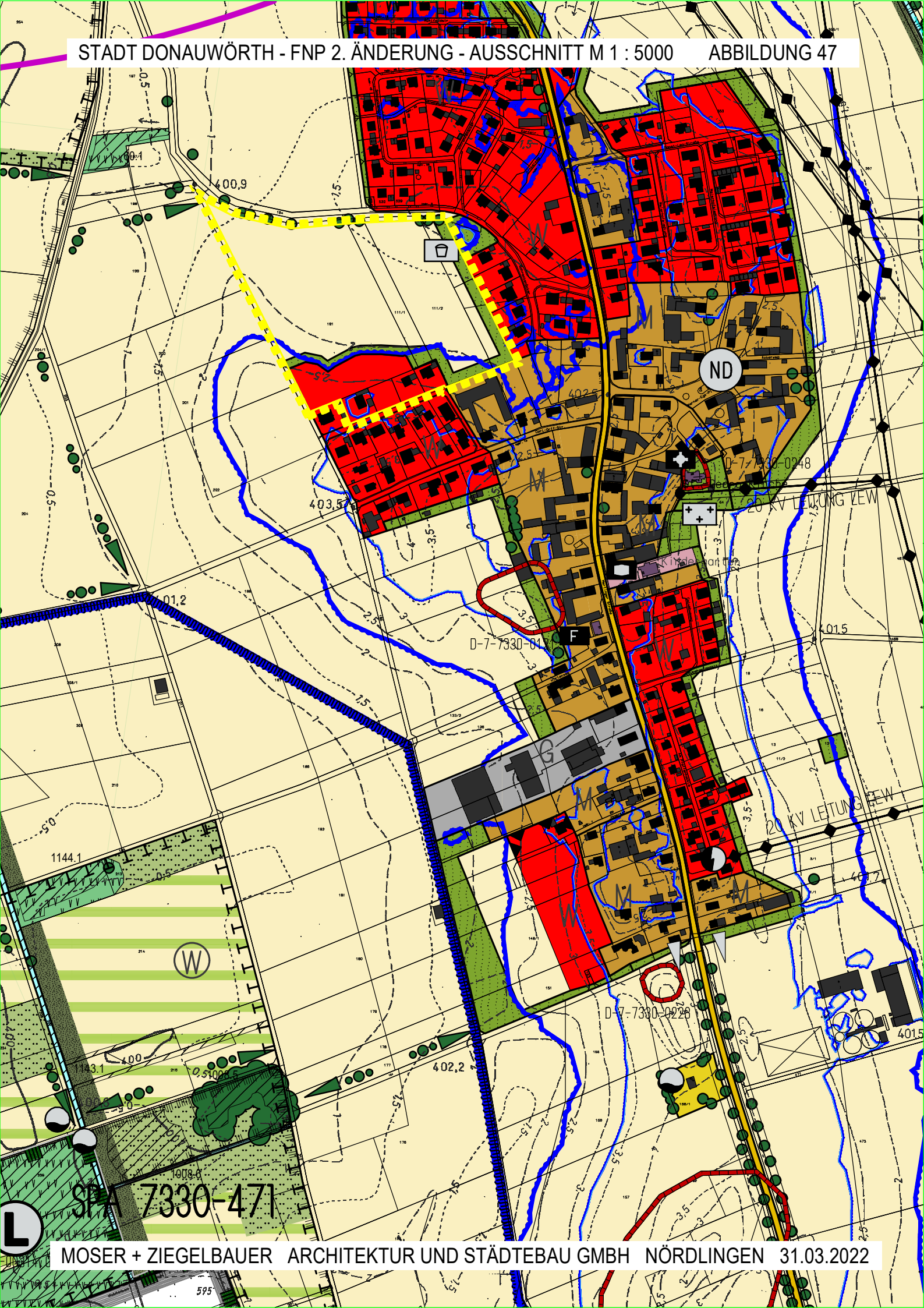
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung der verbleibenden Baubebauung ist naturschutzfachlich sinnvoll und bereits vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In einer ersten Überlegung (August 2017) hätte das Wohngebiet nahezu gänzlich entfallen sollen. Jetzt bleiben die nicht von hundertjährigen Hochwassern betroffenen Flächen im Süden erhalten, um einer hohen Nachfrage an Bauland zu genügen. Wenn der nördliche Teil des Wohnbaugebiets entstehen soll, müssten Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen werden.

Wohnbebauung könnte ohne beziehungsweise mit geringerem Hochwasserkonflikt südlich oder nordöstlich der Betrachtungsfläche realisiert werden.





Begründung

Nr. 49

Gemarkung:	Auchsesheim
Bereich:	Wohnbaufläche im Nordwesten
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche, Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

Im Stadtteil Auchsesheim soll im Süden ein neues Gebiet als Wohnbauland ausgewiesen werden (siehe Änderung Nr. 38, Bebauungsplan „Auchsesheim Jägerstraße“).

Aufgrund dieser neuen Gebiets- und Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung, werden die Wohnbauflächen im Norden nicht weiter benötigt. Im Stadtteil Auchsesheim ist der Bedarf eines übermäßig großen Anteils an Wohnbauflächen nicht vorhanden. Die wesentlich kleinere Fläche im Süden (ca. 30.000 m²) ist für die weitere Siedlungsentwicklung vollkommen ausreichend. Die bisher vorgesehene Entwicklung in nördlicher Richtung (ca. 80.000 m²) erübrigt sich damit.

Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter, da die Wohnbaufläche lediglich reduziert und entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt wird. Außerdem ist durch die Darstellungsänderung eine Betroffenheit von extremen Hochwassern ausgeschlossen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Wohnbebauung im Hochwassergebiet auszuschließen und die nicht benötigte Wohnbaufläche in Auchsesheim zu reduzieren.

Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünflächen ist - hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten im Überschwemmungsgebiet – notwendig und sinnvoll. Da im Stadtteil Auchsesheim kein Wohnraummangel besteht, ist die Lösung gerechtfertigt.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	49
Bereich:	Wohnbaufläche im Nordwesten Auchsesheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft
Vorbelastung:	keine
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Von der Umnutzung der Wohnbauflächen im Nordwesten von Auchsesheim zu Flächen für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 49 Wohnbaufläche im Nordwesten

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- fast ausschließlich Kalkpaternia - Baurecht für Wohnbaufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	Baurecht für Wohnbaufläche mit Erwärmungspotenzial	Landwirtschaftsfläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Oberflächengewässer: nicht vorhanden	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Landwirtschaftsfläche und potenzielle Wohnbaufläche mit geringer Biodiversität	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsqualität - Radwanderweg westlich	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- keine Vorbelastungen	ähnliche Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Anschluss an Siedlung im Nordosten Eingrünung vorgesehen	geringere Wohnbaufläche mit Eingrünung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmal	- Aufhebung Bodendenkmal → <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>keine Beeinträchtigung</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die Wohnbaufläche wird reduziert und muss entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt werden. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird durch die Änderung ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

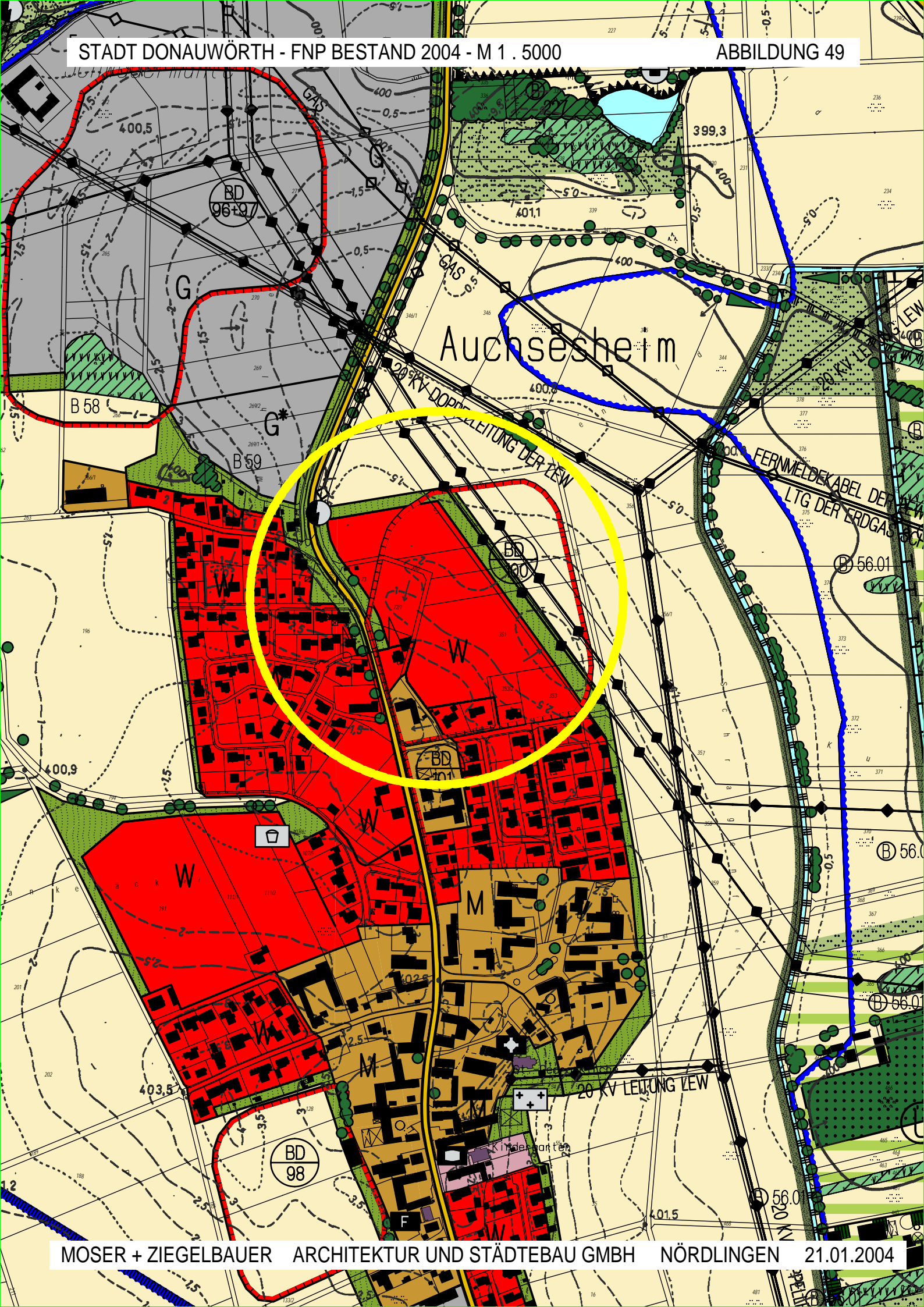
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potenzial für ein Wohngebiet mit entsprechender Eingrünung bieten. Dieses wäre zum Teil von hundertjährigen und nahezu gänzlich von extremen Hochwassern betroffen.

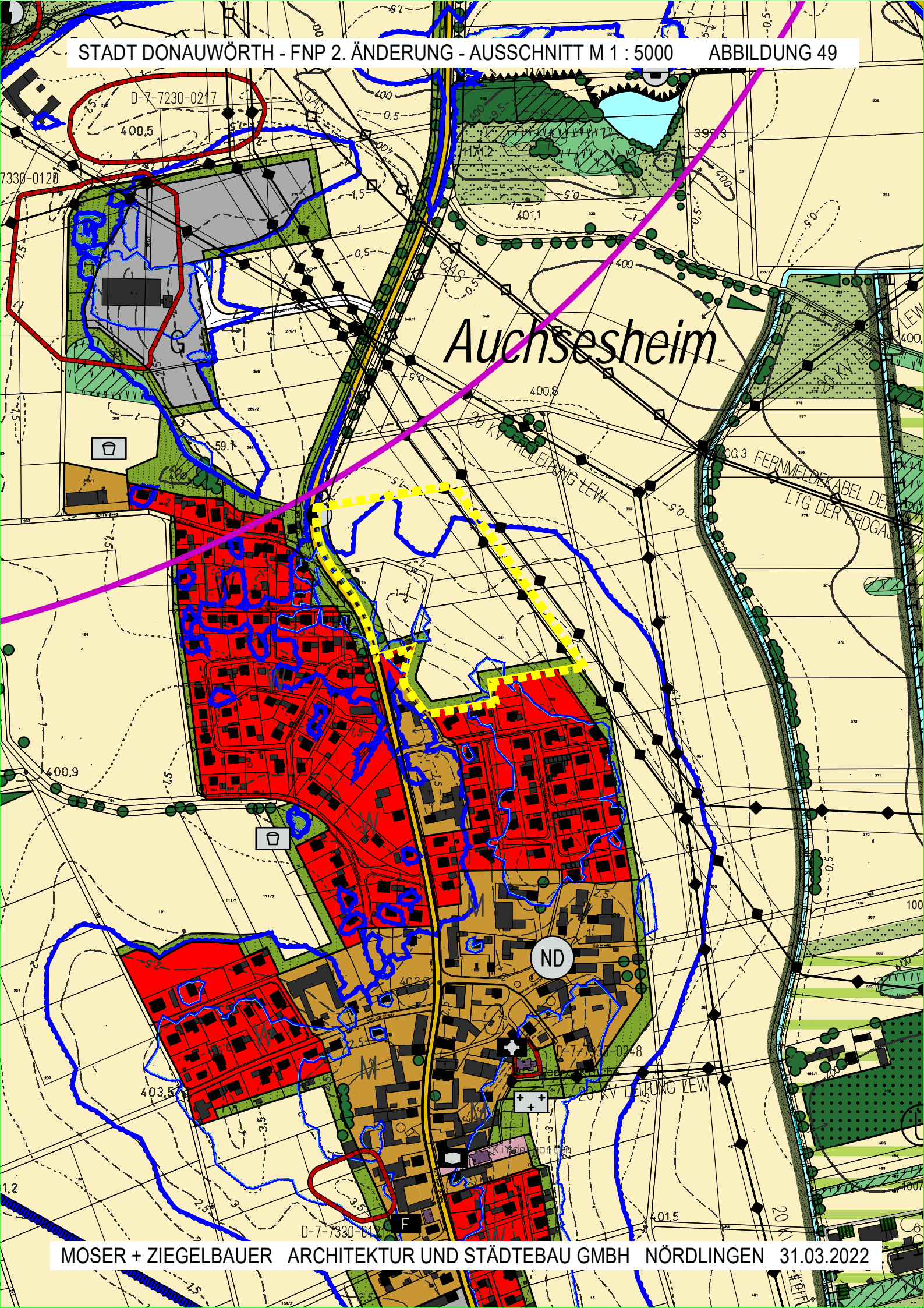
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung der verbleibenden Baubebauung ist naturschutzfachlich sinnvoll und bereits vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet sollte umgewandelt werden, da andernorts ausreichend Wohnbaufläche besteht und nicht in dieser Menge Wohnbauland benötigt wird. Durch die zwischenzeitliche Aktualisierung der hundertjährigen Hochwasserlinie wurden die Wohnbauflächen in Auchsesheim drastisch reduziert. Daher macht die Realisierung der betrachteten Wohnbaufläche in einem geringeren Umfang (ohne Betroffenheit durch HQ₁₀₀) gegebenenfalls doch Sinn. Der Ort ist stark von Hochwasserereignissen betroffen und bietet in dieser Hinsicht wenig Entwicklungspotenzial.





Auchschesheim

ND

Begründung

Nr. 50

Gemarkung:	Schäfstall
Bereich:	Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Breite“
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche, Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche, Grünflächen

In seiner Sitzung am 26.03.2015 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Nördlich der Breite“. Der Bebauungsplan wurde inzwischen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.09.2016 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan beinhaltet Wohnbaufläche mit insgesamt 21 Wohneinheiten und einem Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus. Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan sieht bereits Wohnbauflächen in diesem Bereich vor. Um Baurecht für das neue Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus zu schaffen, soll in dem zukünftigen Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Feuerwehr Schäfstall benötigt ein neues Feuerwehrhaus, welches auf eine gewisse Größe der Fläche angewiesen ist, daher bietet sich die Lage auf der Fläche an, auf der bereits Baurecht besteht.

Die Schutzgüter erfahren in diesem Änderungsbereich eine geringfügige Beeinträchtigung, da sich teilweise der Versiegelungsgrad durch die Gemeinbedarfsfläche ändert.

Die Lage des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses ist günstig, da der Feuerwehrstandort erhalten werden soll und somit die Nähe zum ehemaligen Feuerwehrhaus gegeben ist.

Der Eingriff ist aufgrund der Umwidmung von bestehendem Baurecht flächensparend und nachhaltig, da keine Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche andernorts stattfinden muss.

Die Umwidmung ist notwendig, da die Feuerwehr Schäfstall ein neues Feuerwehrhaus benötigt. Durch die Doppelnutzung als Dorfgemeinschaftshaus ergänzt das Gebäude das neue Wohngebiet, welches trotz des Gemeinschaftshauses eine ausreichende Fläche aufweist.

Die Fläche soll dementsprechend im zukünftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:
Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Breite“: (Anzahl 1)

- Graf-Berthold-Straße „Neubau Feuerwehrhaus“
 - 2018

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	50
Bereich:	1. Änderung Nördlich der Breite“ in der Gemarkung Schäfstall
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“
Vorbelastung:	Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr.

Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“ (für ein Dorfgemeinschaftshaus) sind für das angrenzende Wohngebiet grundsätzlich Geräuscheinwirkungen durch den Betriebsablauf der Feuerwehr außerhalb von Notfalleinsätzen (Training und Ausbildung, Gerätewartung, Fahrzeuggeräusche, Parkgeräusche) verbunden. Auch bei der Nutzung sozialer Einrichtungen (geplantes Dorfgemeinschaftshaus) ist insbesondere bei abendlichen oder nächtlichen Veranstaltungen mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht. Bei den nachgeordneten Planungen ist zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnnutzung infolge der Geräuscheinwirkungen durch Feuerwehr und Gemeinschaftshaus erforderlich sind.

Um die möglichen Lärmkonflikte durch die Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche mit der Kennzeichnung gem. Planzeichenverordnung unter 15.6 – Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – umgrenzt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

Umweltbericht

Nr. 50 Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Breite“

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Landwirtschaftsfläche mit Baurecht für Wohnbebauung	Baurecht (Änderung Bodenprofil und -funktionen), Darstellung Grünfläche → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung; Baurecht	Ähnliche Situation, mehr Grünfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Oberflächengewässer: nicht vorhanden	veränderte Grundwasserneubildung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	intensive landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Biodiversität; Baurecht (Wohnbebauung) Schutzgebiete: Naturpark „Altmühltal“, Landschaftsschutzgebiet	- Versiegelung und Überbauung in Schutzgebieten (mit best. Baurecht) → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Fläche ohne Erholungspotenzial - Wanderweg führt im Osten vorbei	- ähnliche Situation - Bereitstellung Gemeinbedarfsgebäude → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr	- Geräuscentwicklung bei Feuerwehr und Gemeinschaftshaus (auch abends) → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Landschaft	exponierte Lage am Hang nördliche Ergänzung an Bestandssiedlung	gute Sichtbarkeit der Gebäude Eingrünung teilweise vorgesehen → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmal („Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“) im nördlichen Bereich	- geringere Überbauung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>geringe Erheblichkeit</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die Versiegelung ändert sich in Teilbereichen geringfügig. Durch die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche entsteht andere, landschaftsbildprägendere Bebauung. Durch Eingrünung wird die Beeinträchtigung durch diese herabgesetzt. Auf Bebauungsplanebene ist zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnnutzungen infolge der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Gemeinbedarfsgebäude erforderlich sind.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Der Flächennutzungsplan würde die landwirtschaftliche Fläche weiterhin als Wohngebiet mit Eingrünung festsetzen. Die Gemeinbedarfsfläche müsste andernorts in der Nähe nachgewiesen werden, da diese Flächen zum Erhalt des Feuerwehrstandorts notwendig sind.

4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

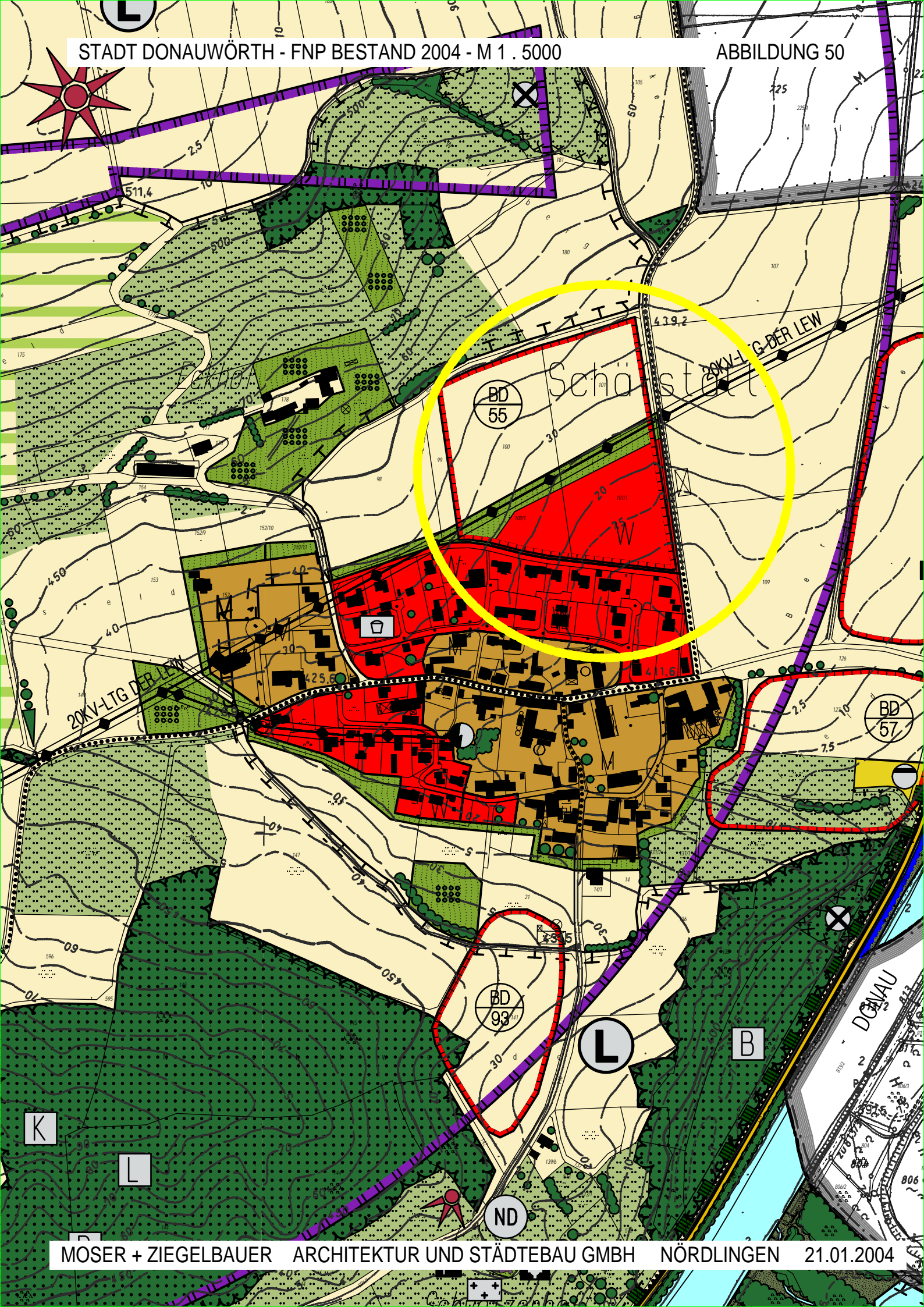
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Umwidmung von bestehendem Baurecht ist der Eingriff eher gering. Durch eine festgesetzte Eingrünung werden diverse negative Faktoren gemindert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens können zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Begrünungsgebote) festgesetzt werden.

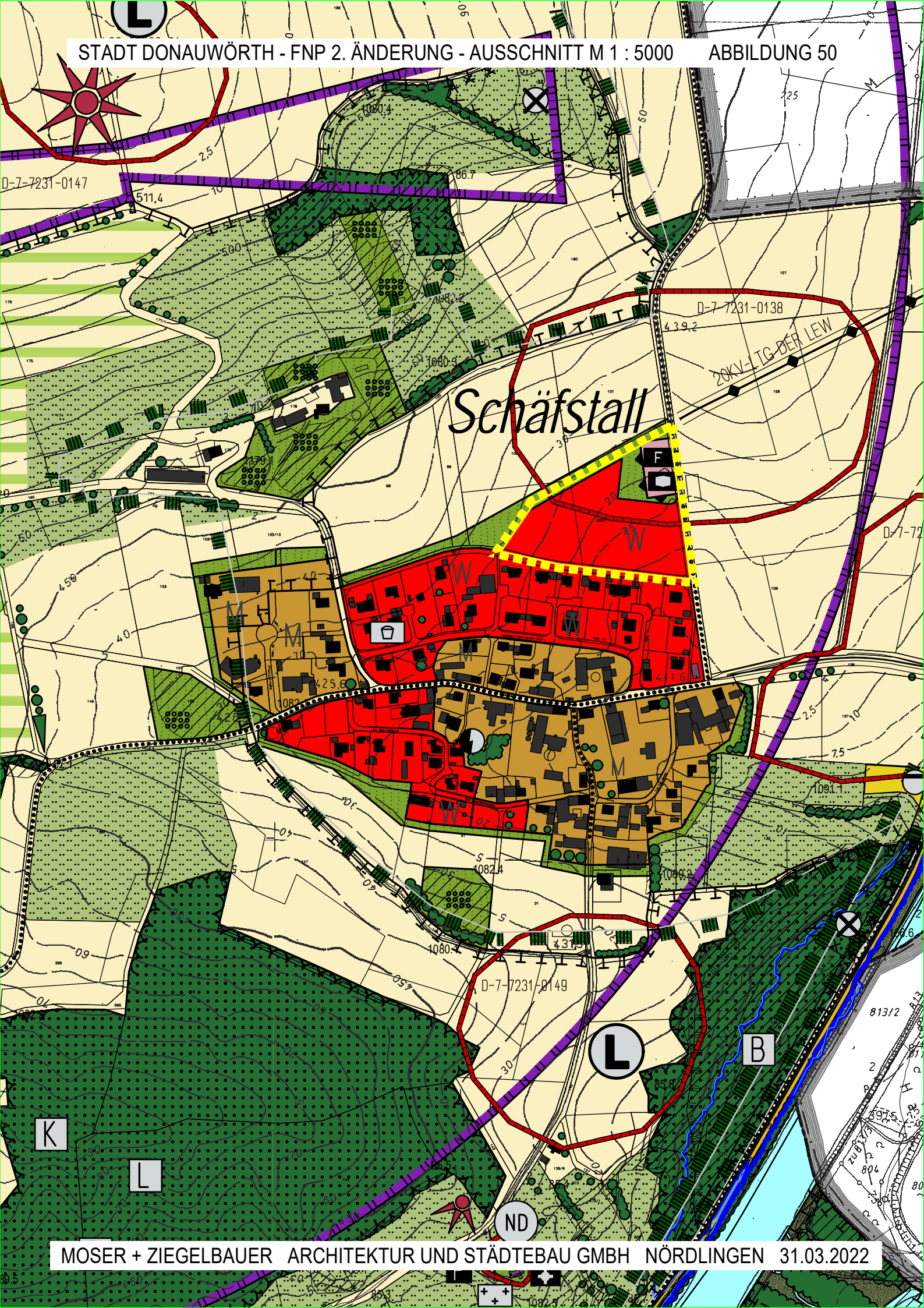
Ausgleich: Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für die Fläche im Zuge des Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung durchgeführt. Suchflächen für Ausgleich finden sich im Flächennutzungsplan.

Falls keine Zunahme an Baurecht bzw. Versiegelung entsteht, ist normalerweise kein Ausgleich notwendig.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche besteht bereits nahezu flächengleich als Wohngebiet im gültigen Flächennutzungsplan. Für den Nachweis der Gemeinbedarfsfläche hätte demnach an anderer Stelle (gebietsnah) eine Neuausweisung dieser stattfinden müssen. Dies stellt einen bedeutenderen Eingriff in Natur und Landschaft dar.





Begründung

Nr. 51

Gemarkung:	Nordheim
Bereich:	Wohnbauflächen südlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche, Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

Im Süden von Nordheim sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Diese liegen nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese Wohnbauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, da im Überschwemmungsgebiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen.

Nördlich des Überschwemmungsgebietes verbleibt ein Teil als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, da dieser nicht vom Hochwasser betroffen ist und bebaut bzw. entwickelt werden kann.

Da hier ausschließlich Wohnbaufläche reduziert und entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt wird, entstehen keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Schutzgüter. Die Gefahr von Überschwemmungen wird durch die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplanaufgehoben.

Die Darstellung der Fläche soll dementsprechend im neuen Flächennutzungsplan geändert werden, um eine Überschwemmung im Wohngebiet vermeiden zu können. Der Umgriff ist minimal und wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	51
Bereich:	Wohnbauflächen südlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbauflächen und Grünflächen
Zukünftige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen
Vorbelastung:	Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm der östlich verlaufenden B 2 sowie durch Schienenverkehrslärm der westlich verlaufenden Bahnlinie
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Von der Umnutzung der Wohnbauflächen südlich von Nordheim zu Flächen für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 51 Wohnbauflächen südlich von Nordheim

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche und Grünflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend Gley-Kalkpaternia - Baurecht für Wohnbaufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Wohnbaufläche Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	Baurecht für Wohnbaufläche mit Erwärmungspotenzial	Landwirtschaftsfläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Baggerseen östlich; Pump haus südlich	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- potenzielle Wohnbaufläche mit geringer Biodiversität - kartiertes Biotop (Gehölze) östlich	Reduzierung Wohnbaufläche Abstand zu Biotop vergrößert sich → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	Fläche ohne besonderes Erholungspotenzial Radwanderweg westlich	Reduzierung Wohnbaufläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- ggf. Vorbelastungen durch Bundesstraße und Bahnlinie	ähnliche Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Anschluss an Siedlung im Süden Eingrünung vorgesehen	geringere Wohnbaufläche mit Eingrünung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>keine Beeinträchtigung</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die Wohnbaufläche wird reduziert und muss entsprechend dem Flächennutzungsplan eingegrünt werden. Eine Betroffenheit von Wohnbebauung durch ein hundertjähriges Hochwasser wird durch die Änderung in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

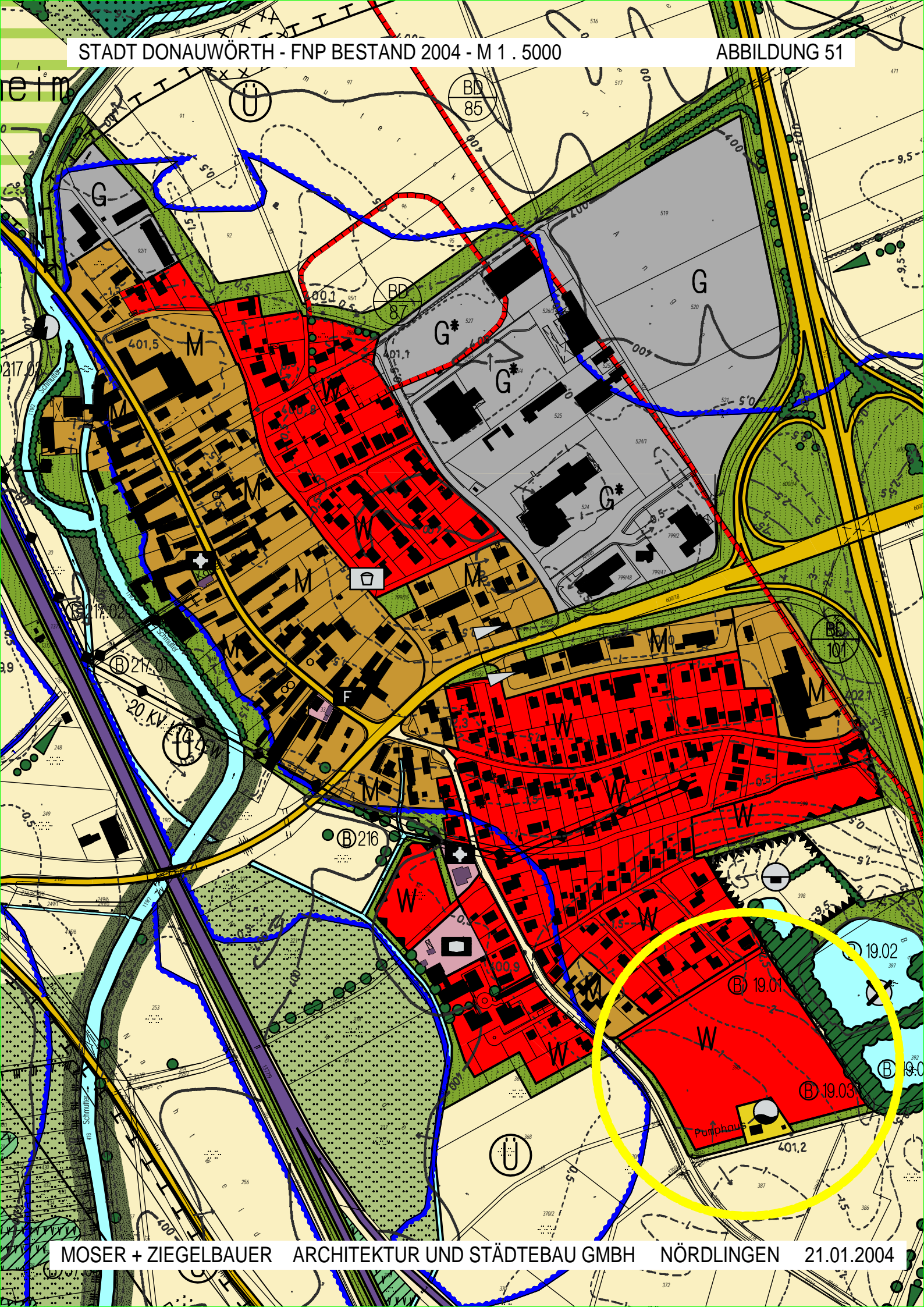
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potenzial für ein Wohngebiet mit entsprechender Eingrünung bieten. Dieses wäre zu einem großen Teil von hundertjährigen Hochwassern betroffen.

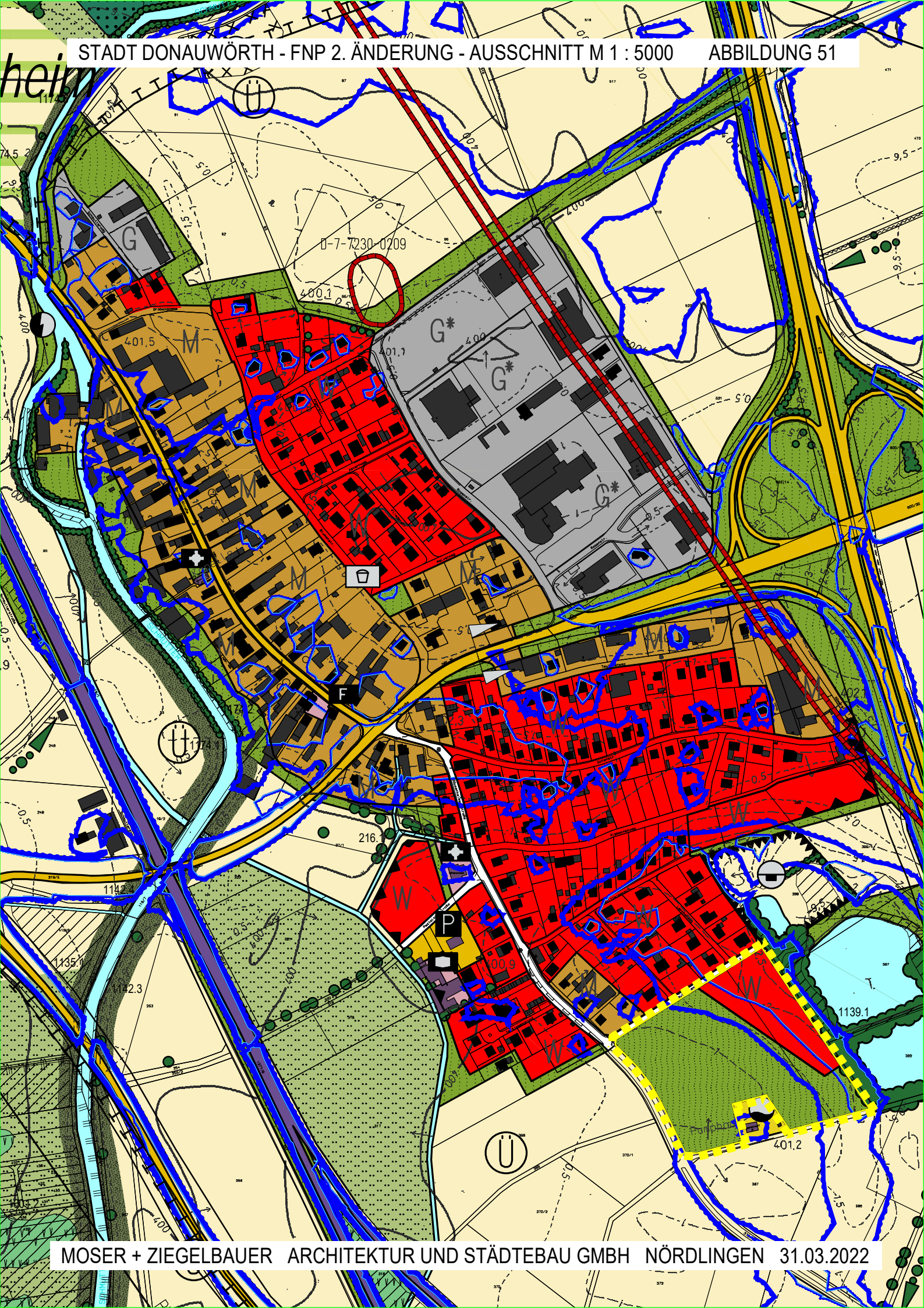
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung der verbleibenden bebaubaren Fläche ist naturschutzfachlich sinnvoll und bereits vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wenn das Wohnbaugebiet doch entstehen soll, könnten Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen werden. Nach einer Anpassung im Oktober 2017 kann Wohnbebauung ohne beziehungsweise mit geringerem (HQ_{extrem}) Hochwasserkonflikt im nördlich bis nordöstlichen Teil realisiert werden. In einem Zwischenstand (August 2017) war eine gänzliche Aufgabe des Wohngebiets vorgesehen. Da der Ort Nordheim generell stark von hundertjährigen Hochwassern betroffen und kaum Entwicklungs- und alternative Planungsmöglichkeiten bietet, ist die Anpassung des Baugebiets der Streichung vorzuziehen.





Begründung

Nr. 52

Gemarkung:	Nordheim
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen nördlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen

In Norden von Nordheim sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Flächen liegen nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese gewerblichen Flächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als Grünflächen dargestellt, da in der Hochwasserzone keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen.

Die Umwidmungsmaßnahme hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter in dem Gebiet, da die gewerbliche Fläche lediglich reduziert und eingegrünt wird. Da die Gefahr einer Überschwemmung, durch die Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten, vermieden wird und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen, ist die Umwidmung insgesamt positiv zu sehen.

Die Fläche im Hochwasserbereich wird als Grünfläche dargestellt, da sie für eine landwirtschaftliche Nutzung zu klein ist und als Grünfläche einen ökologischen Wert besitzt.

Die Flächennutzungsplanänderung in diesem Gebiet ist sinnvoll, da eine Darstellung als Grünfläche die weitere Bebauung im Hochwassergebiet ausschließt und somit die Gefahr einer Überschwemmung vermieden wird.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	52
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen nördlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünflächen
Vorbelastung:	Vorbelastung durch Gewerbelärm des westlich vorhandenen Gewerbegebietes sowie durch Straßenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B 2.
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Von der Umnutzung der gewerblichen Bauflächen nördlich von Nordheim in Grünflächen ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 52 Gewerbliche Bauflächen nördlich von Nordheim

Bisherige Darstellung: Gewerbliche Bauflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Gewerbegebietsfläche Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Erwärmungspotenzial	positive Grünlandfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Oberflächengewässer: Schmutter westlich	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Baurecht für gewerbliche Bauten mit hoher Versiegelung und geringer Biodiversität - kartiertes Biotop westlich (an Schmutter)	Reduzierung Gewerbegebietsfläche Abstand zu Biotop vergrößert sich → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- keine Erholungsbedeutung der Flächen - westlich verläuft ein Radwanderweg	Zunahme Naturerfahrung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Gewerbelärm und Gewerbelärmpotenzial	Eingrünung mit geringer Pufferwirkung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Baurecht für eingegrüntes Gewerbegebiet	- Reduzierung Gewerbegebietsfläche - Zunahme Eingrünung entsprechend → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>keine Beeinträchtigung</u>

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die gewerbliche Baufläche wird reduziert und zu Eingrünungsfläche umgewidmet. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird dadurch verringert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung insgesamt positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

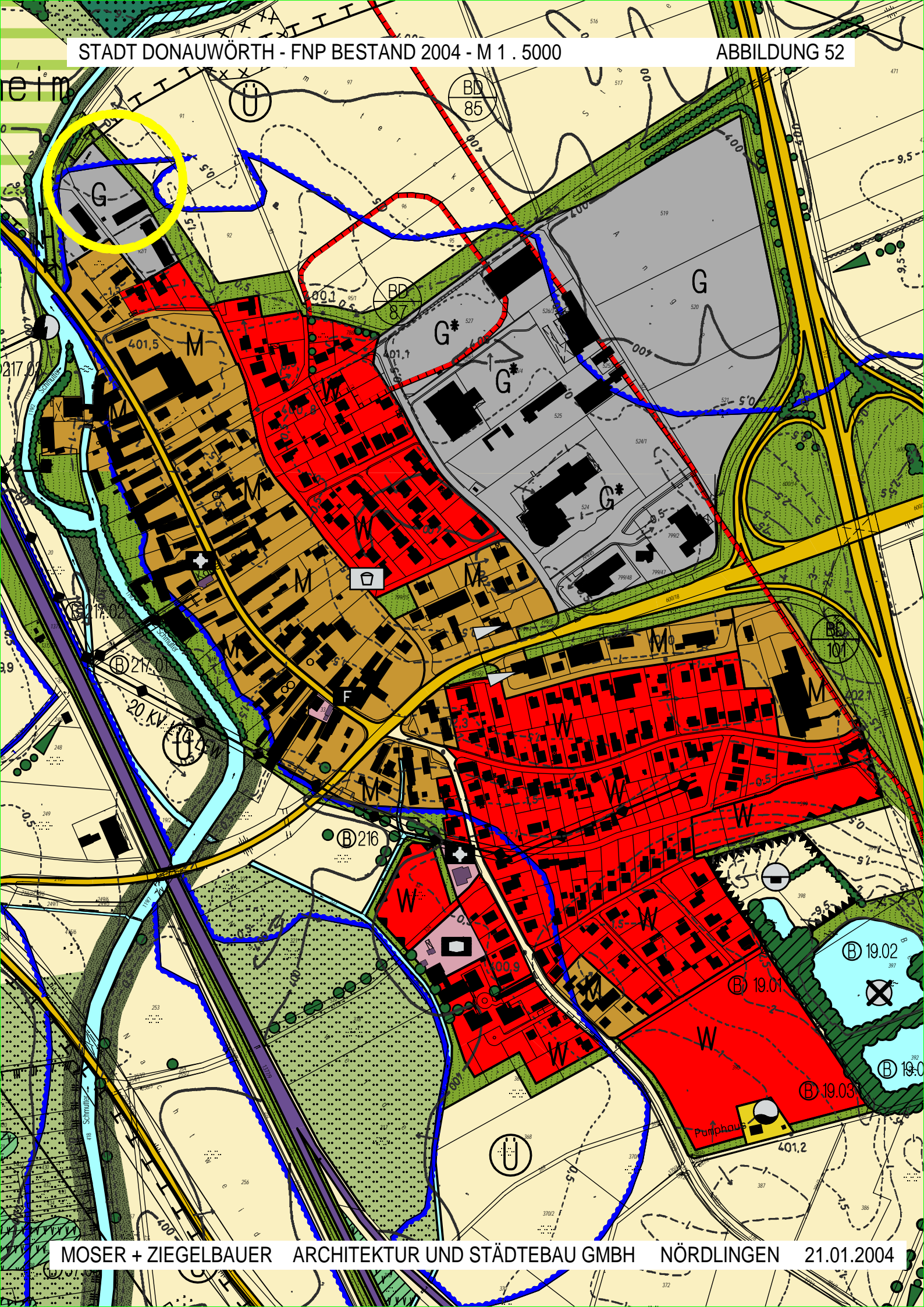
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin gewerbliche Baufläche im Bereich von hundertjährigen Hochwassern vorsehen. Im Falle einer Umsetzung wären Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig. Die Schutzgüter wären negativ betroffen.

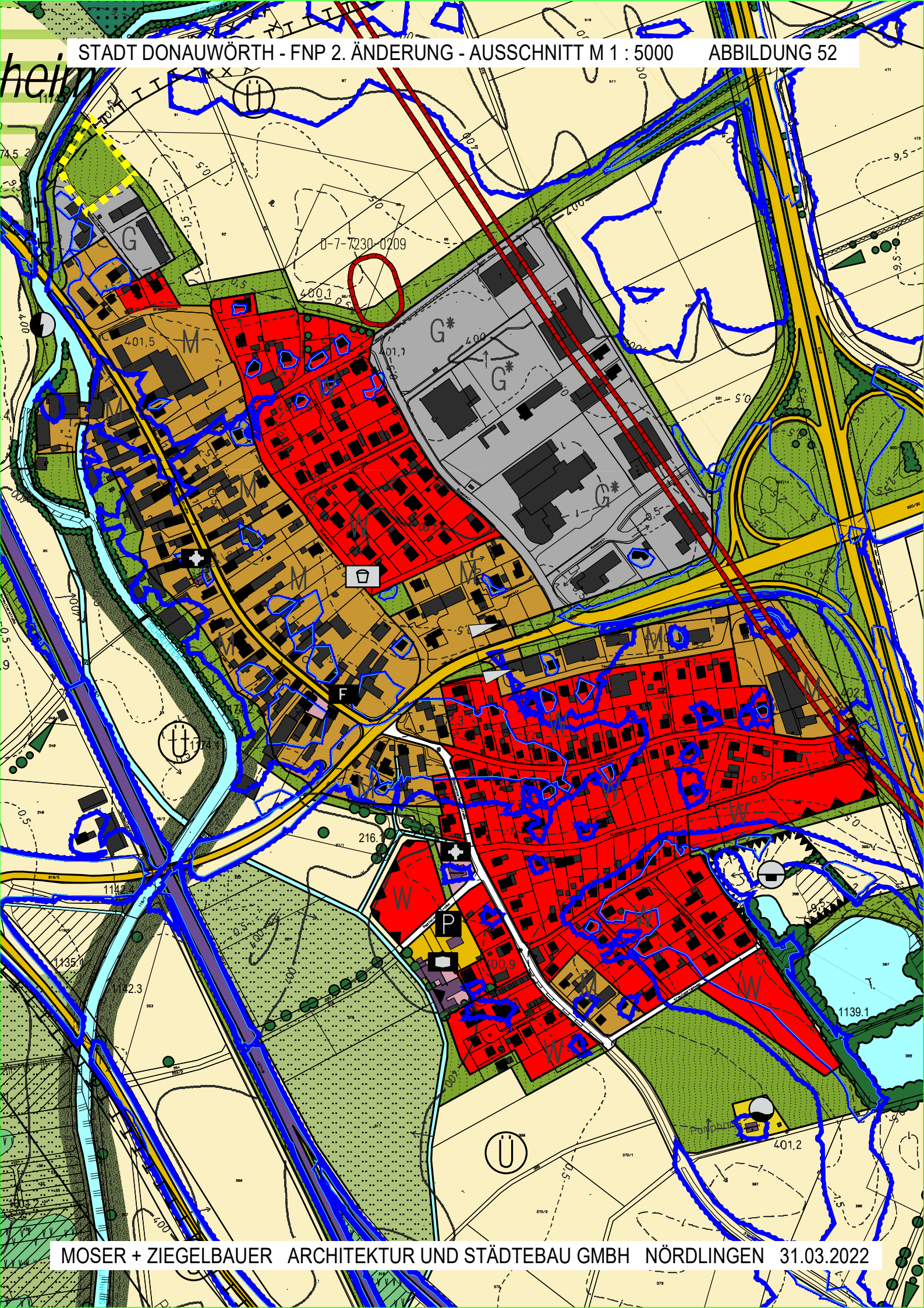
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Die Eingrünung des Gewerbes vergrößert sich.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Hochwassergefahr (HQ₁₀₀) sinnvoll. Da die Fläche eine relative geringe Größe aufweist, ist die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wenig sinnvoll. Die Darstellung als Grünfläche ist als ökologisch vorteilhaft zu werten.





Begründung

Nr. 53

Gemarkung:	Nordheim
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen nordöstlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen bzw. Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen

Nordöstlich von Nordheim sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als gewerbliche Bauflächen sowie nordwestlich von Nordheim Wohnbauflächen dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen liegen zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und der B2, die Wohnbaufläche liegt nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes. Die Flächen liegen nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese gewerblichen Bauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Wohnbaufläche wird als Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Flächen dargestellt, da im Überschwemmungsgebiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen.

Es entstehen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, da die Bauflächen in beiden Fällen reduziert werden und die Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser verringert wird. Insgesamt ist die Umwidmung positiv zu bewerten, da sie einen ökologischen Wert besitzt.

Die Darstellungsänderung ist sinnvoll, da die Flächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden und somit die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung entsprechen würde. Die Darstellung als Grünfläche schützt außerdem die Schutzgüter vor negativen Auswirkungen von dem bestehenden Gewerbe.

Die Darstellung der Flächen soll dementsprechend geändert werden, um der Gefahr eines Hochwassers zu entgehen und den Widerspruch zwischen Nutzung und Darstellung zu beseitigen.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	53
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen nordöstlich von Nordheim
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Landwirtschaftliche Flächen
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Flächen
Vorbelastung:	Vorbelastung durch Gewerbelärm des westlich vorhandenen Gewerbegebietes sowie durch Straßenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B 2.
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Von der Umnutzung der gewerblichen Bauflächen nördlich von Nordheim in Flächen für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 53 Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen nordöstlich von Nordheim

Bisherige Darstellung: Gewerbliche Bauflächen bzw. Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- Baurecht mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Baurecht Grünflächen mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Baurecht für Bauflächen mit Erwärmungspotenzial	Fläche mit Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Oberflächengewässer: nicht vorhanden	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Baurecht für Bauten mit mittlerer bis hoher Versiegelung sowie geringer Biodiversität	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- keine Erholungsbedeutung der Flächen - nördlich Gewerbe verläuft ein Radwanderweg	Zunahme Naturerfahrung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Gewerbelärm westlich sowie die östliche Bundesstraße	Eingrünung mit geringer Pufferwirkung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Baurecht für eingegrünte Baugebiete	- Reduzierung Bauflächen - Zunahme Eingrünung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmal („Straße der römischen Kaiserzeit“) südwestlich des Gewerbegebiets	- ausreichende Entfernung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ keine Beeinträchtigung

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die Bauflächen werden reduziert und zu Flächen für die Landwirtschaft sowie Eingrünungsfläche umgewidmet. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird dadurch verringert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung insgesamt positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

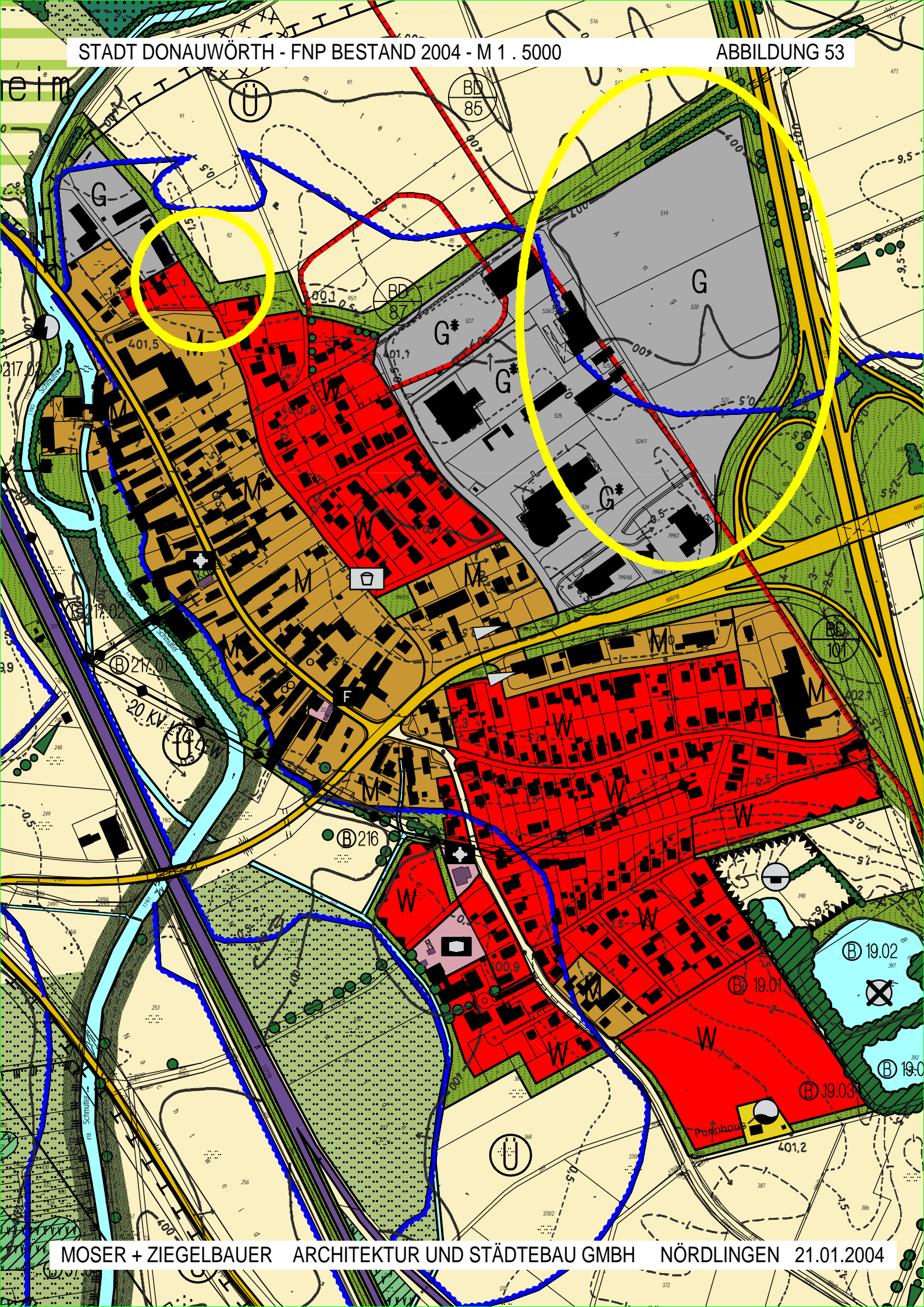
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Bauflächen im Bereich von hundertjährigen Hochwassern vorsehen. Im Falle einer Umsetzung wären Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig. Die Schutzgüter wären negativ betroffen.

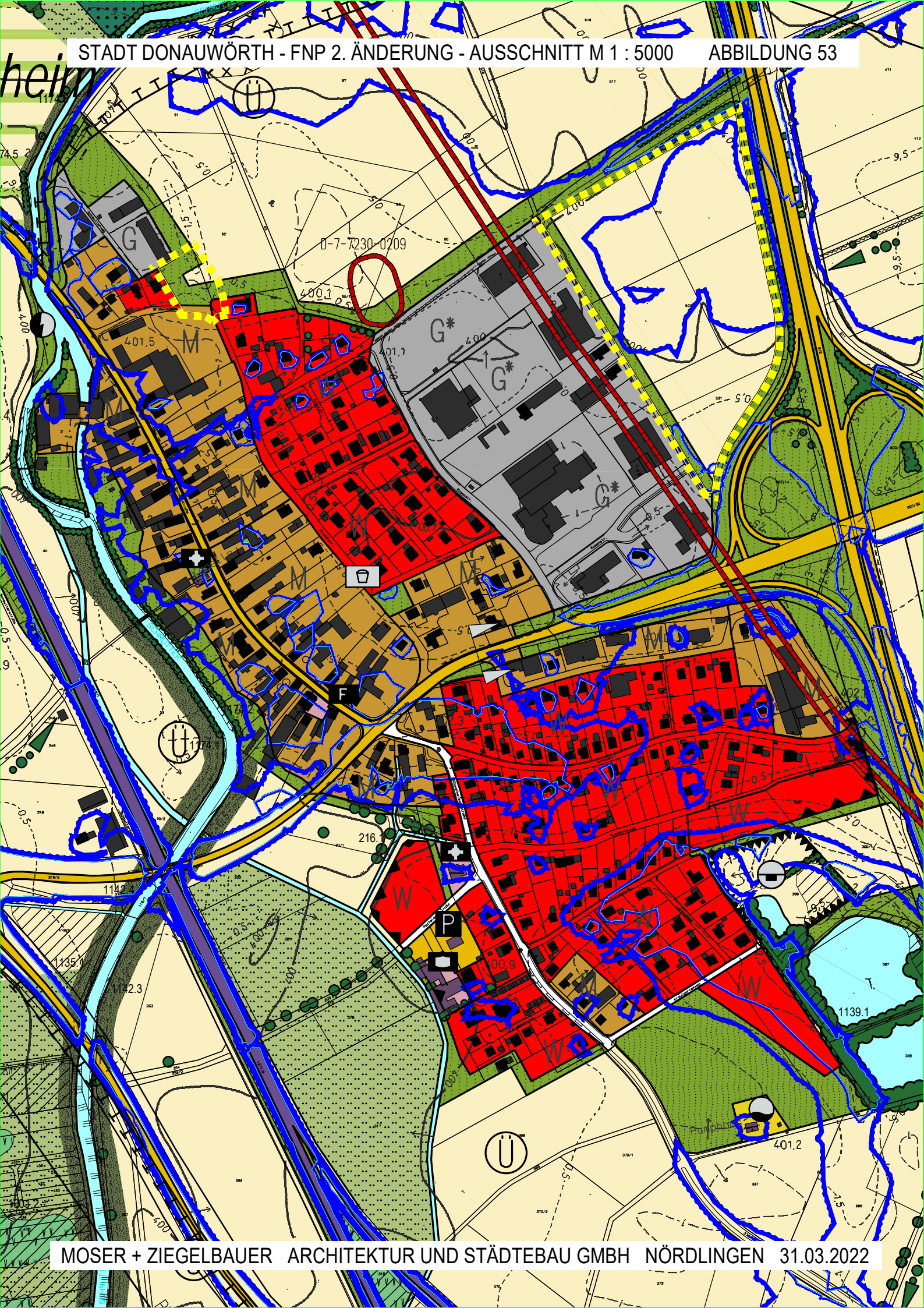
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung für den neuen Rand der bestehenden Baugebiete ist vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Hochwassergefahr (HQ₁₀₀) sinnvoll. Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt und daher macht eine dementsprechende Darstellung Sinn. Die Darstellung der Grünfläche ist notwendig um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das bestehende Gewerbe zu reduzieren.





Begründung

Nr. 54

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	gemischte Bauflächen südlich der Donau
Bisherige Darstellung:	Gemischte Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz

Südlich der Donau, südlich des Bereichs Erlenweg/ Pappelweg, sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese liegen nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese gemischten Bauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, da im Überschwemmungsgebiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen.

Die Reduzierung der gemischten Baufläche und die Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sportplatz, vermindert die Gefahr einer Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser.

Außerdem stellt die Grünfläche, welche als Sportplatz genutzt wird, einen guten Übergang zwischen Bebauung und landschaftlichen Strukturen dar.

Die Nutzung als Sportplatz ist in diesem Gebiet sinnvoll, da auf Hochwasser besser reagiert werden kann, als bei einer versiegelten Baufläche. Daher ist die Darstellungsänderung im neuen Flächennutzungsplan notwendig und zielführend.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	54
Bereich:	gemischte Bauflächen südlich der Donau
Bisherige Darstellung:	Gemischte Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz
Vorbelastung:	Vorbelastung durch Gewerbelärm des südlich vorhandenen Gewerbegebietes
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	gering

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nimmt die tatsächlich vorhandene Nutzung auf. Die Fläche wird gegenwärtig vom Türkischen Kultur- und Sportverein Donauwörth (TKSV) mit seinem dort vorhandenen Vereinsheim (Augsburger Straße 12) genutzt. Immissionsschutzrechtliche Auflagen existieren für den Sportplatz des Sportvereins nicht. Der Spielbetrieb unterliegt grundsätzlich den Bestimmungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die Einhaltung der in dieser Verordnung festgelegten Immissionsrichtwerte gewährleistet ein konfliktfreies Nebeneinander von Sportnutzung und Wohnnutzung im Norden (Erlenweg) bzw. Mischnutzung im Westen der Sportfläche.

Das im Westen der künftigen Grünfläche errichtete Vereinsheim einschließlich seiner Parkplätze dient sportlichen und kulturellen Zwecken. Mit der Baugenehmigung des Vereinsheims wurden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt. Diese besagen, dass der Beurteilungspegel der, von allen Emittenten auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich der Geräusche durch den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr im nördlich angrenzenden Erlenweg und Pappelweg die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten darf. Die Ventilatoren und Ansaug- bzw. Ausblasöffnungen sind mit Schalldämpfern zu versehen. Die Öffnungen der Schraubenlüfter sind von Wohnungsfenstern möglichst weit entfernt anzulegen.

Durch das Planzeichen 15.6 ist zu kennzeichnen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Sportlärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

Umweltbericht

Nr. 54 Gemischte Bauflächen südlich der Donau

Bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- Baurecht für gemischte Baufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Baurecht Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Baurecht für gemischte Baufläche mit Erwärmungspotenzial	Fläche mit Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Zusam südlich, Donau weiter nördlich bis östlich	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Baurecht für gemischte Bauten mit Versiegelung und geringer Biodiversität	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- gemischte Baufläche mit Sportfeldern - Fernwander- und Radwanderwege westlich	Festsetzung Sportmöglichkeiten → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch umliegende Gewerbeflächen und Bahnlinie südwestlich	Geringeres Lärmpotenzial (Sportlärm) → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Baurecht für gemischte Baufläche	- Reduzierung Baurecht - besserer Übergang zur Landschaft (Donauufer) → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ keine Beeinträchtigung

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die gemischte Baufläche wird reduziert und die Fläche entsprechend der momentanen Nutzung als Sportplatz dargestellt. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird dadurch verringert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung insgesamt positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

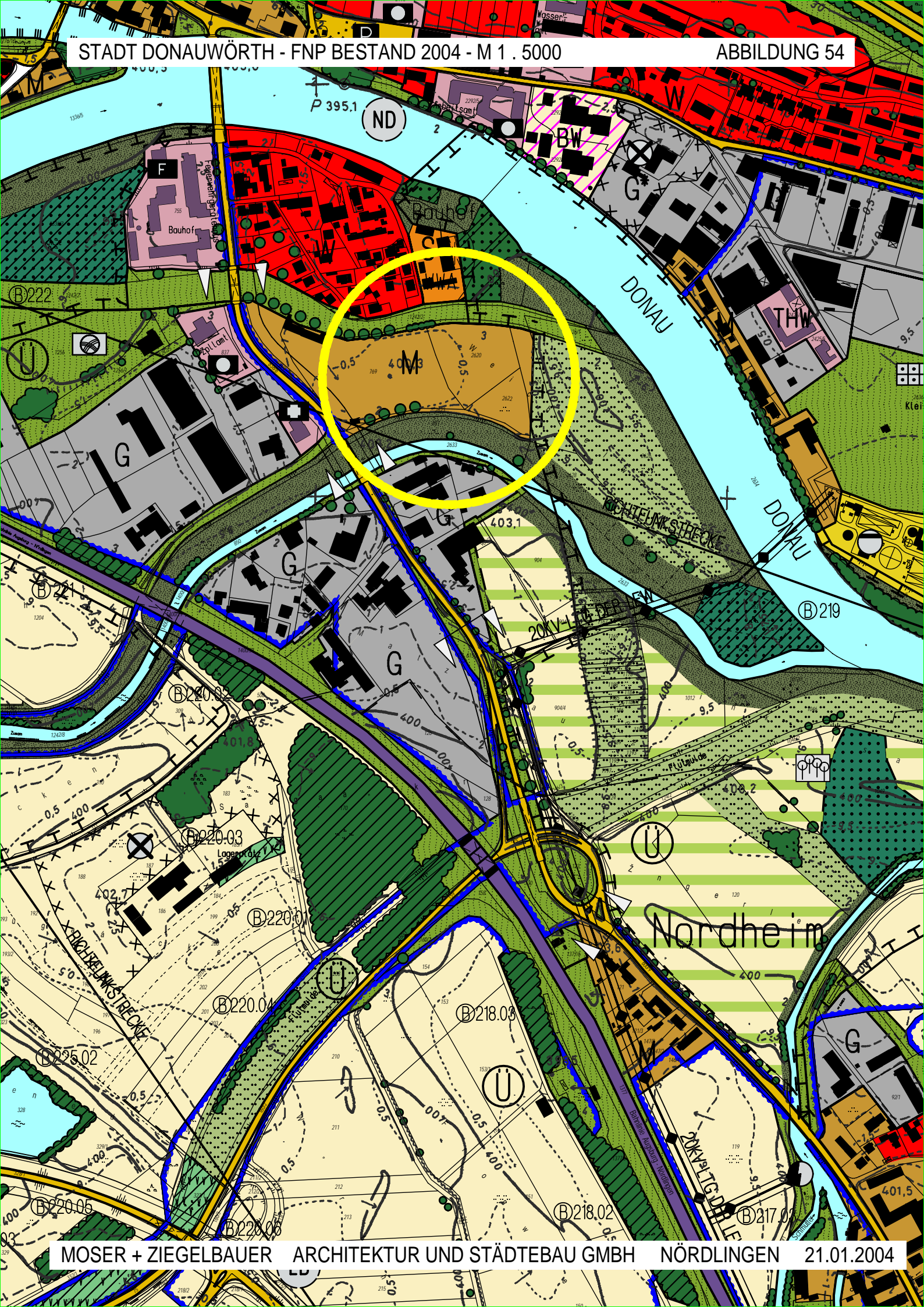
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin gemischte Baufläche im Bereich von hundertjährigen Hochwassern vorsehen. Im Falle einer Umsetzung wären Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig. Die Schutzgüter wären negativ betroffen.

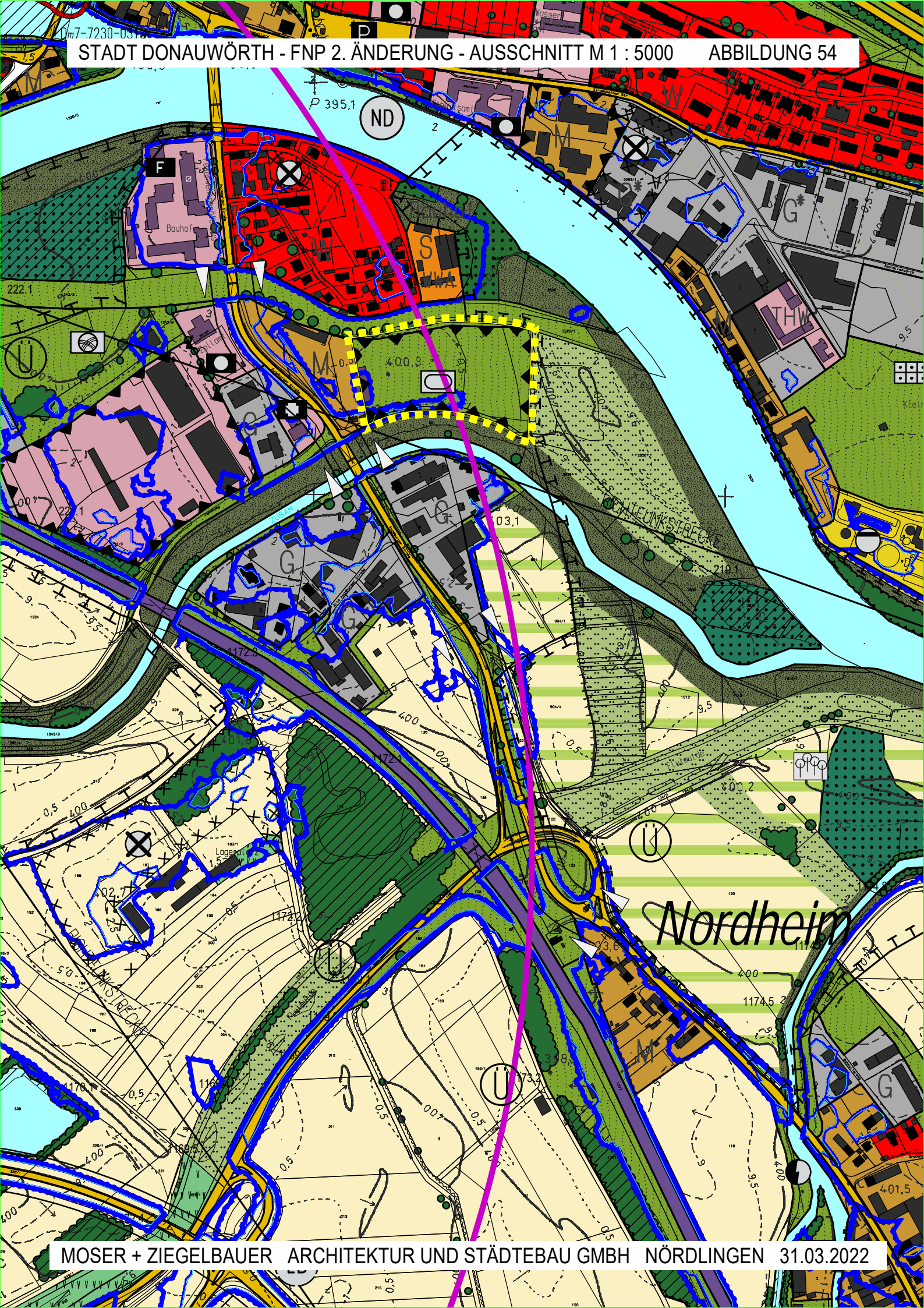
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Der Sportplatz bietet einen guten Übergang von Bebauung zu landschaftlichen Strukturen entlang des Donau- und Zusam-Ufers.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Änderung der gemischten Baufläche ist aufgrund der Hochwassergefahr (HQ₁₀₀) sinnvoll. Die betrachtete Fläche wird momentan als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung ist besser an eine Hochwassergefahr angepasst. Eine Nutzung durch Landwirtschaft wird aufgrund der Umgebung und Erschließung als eher problematisch gesehen.





Begründung

Nr. 55

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen im Bereich Alte Augsburger Landstraße
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen

Südlich der bereits bestehenden gewerblichen Flächen im Bereich der Alten Augsburger Landstraße, sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan unbebaute und unbeplante Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Flächen liegen nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Donau.

In der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden diese gewerblichen Bauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, da im Überschwemmungsgebiet keine neuen unbebauten bzw. unbeplanten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen) dargestellt werden dürfen.

Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche und die Eingrünung der Flächen bzw. die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen wirkt sich positiv auf die vorhandenen Schutzgüter aus. Außerdem können keine weiteren Bauflächen im Überschwemmungsgebiet dargestellt werden, somit wird die Betroffenheit von einem hundertjährigen Hochwasser ausgeschlossen.

Die neu darzustellenden Flächen werden zurzeit bereits für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, daher ist die Änderung im neuen Flächennutzungsplan sinnvoll und begründet. Die Flächennutzungsplanänderung rechtfertigt sich mit der Beseitigung des Widerspruchs zwischen Nutzung und Darstellung sowie mit der Vermeidung von Hochwasserkatastrophen auf versiegelten Bauflächen.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	55
Bereich:	Gewerbliche Bauflächen im Bereich Alte Augsburger Landstraße
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen
Zukünftige Darstellung:	Landwirtschaftliche Flächen
Vorbelastung:	Vorbelastung durch Gewerbelärm des nördlich vorhandenen Gewerbegebietes sowie durch Schienenverkehrslärm der südwestlich verlaufenden Bahnlinie.
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Von der Umnutzung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der Alten Augsburger Landstraße in Flächen für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 55 Gewerbliche Flächen im Bereich Alte Augsburger Landstraße

Bisherige Darstellung: Gewerbliche Bauflächen

Zukünftige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Potenzial der Bodenveränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Reduzierung Gewerbegebietsfläche Grünfläche mit Bodendeckung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Baurecht für gewerbliche Baufläche mit Erwärmungspotenzial	Fläche mit Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Betroffenheit bei 100-jährigem Hochwasser Zusam nördlich	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Baurecht für gewerbliche Bauten mit hoher Versiegelung und geringer Biodiversität - kartiertes Biotop südwestlich	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- keine Erholungsbedeutung der Flächen - Fernwander- und Radwanderwege nordöstlich	Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Gewerbelärm (nördlich) sowie Bahnlinie (südwestlich)	- Reduzierung Gewerbelärmpotenzial → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Baurecht für eingegrüntes Gewerbegebiet	- Reduzierung Gewerbegebietsfläche → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ keine Beeinträchtigung

2 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose)

Die gewerbliche Baufläche wird reduziert und zu Flächen für die Landwirtschaft sowie Eingrünungsfläche umgewidmet. Eine Betroffenheit durch ein hundertjähriges Hochwasser wird dadurch verringert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung insgesamt positiv zu werten.

3 Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

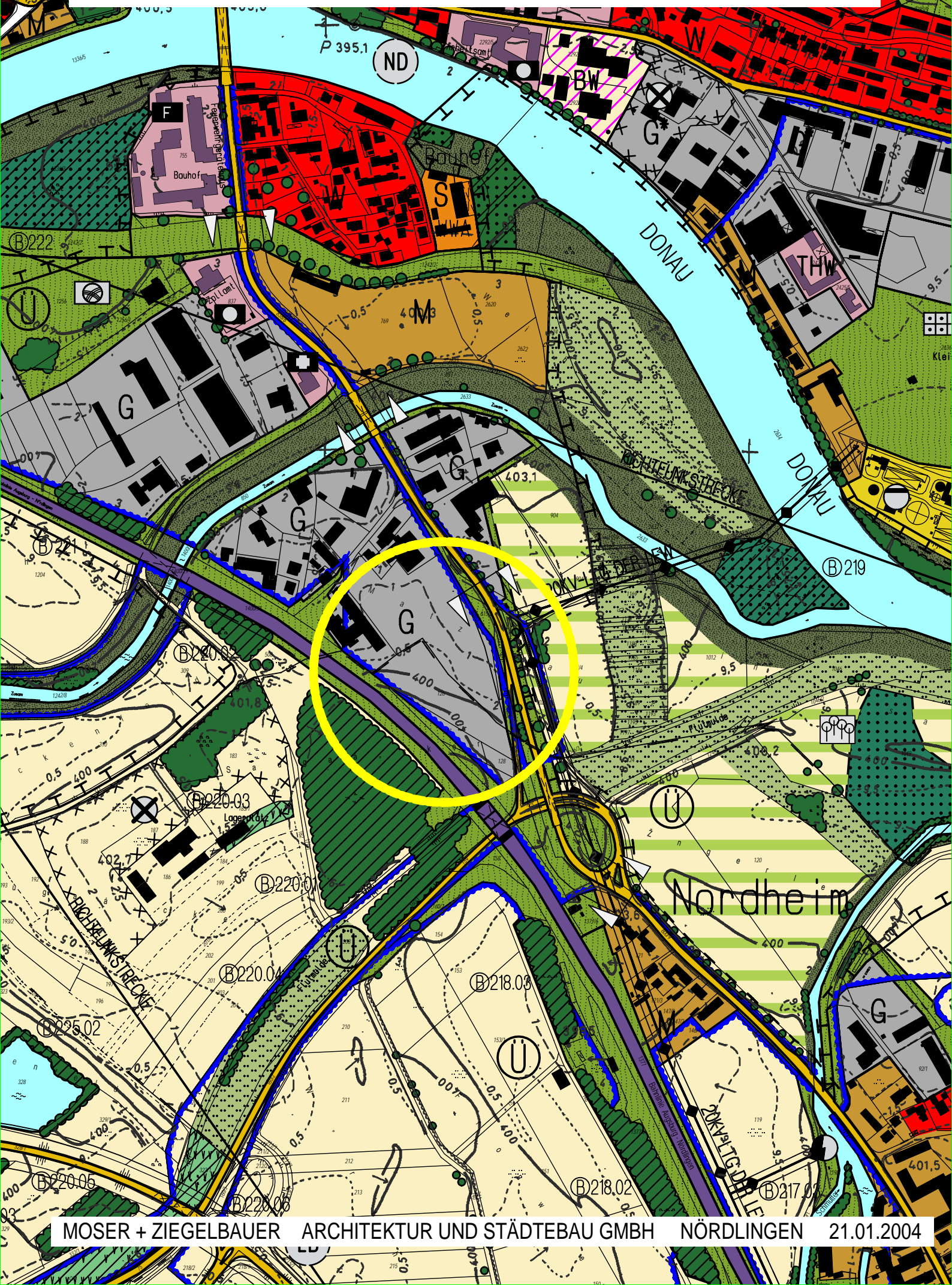
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin gewerbliche Baufläche im Bereich von hundertjährigen Hochwassern vorsehen. Im Falle einer Umsetzung wären Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig. Die Schutzgüter wären negativ betroffen.

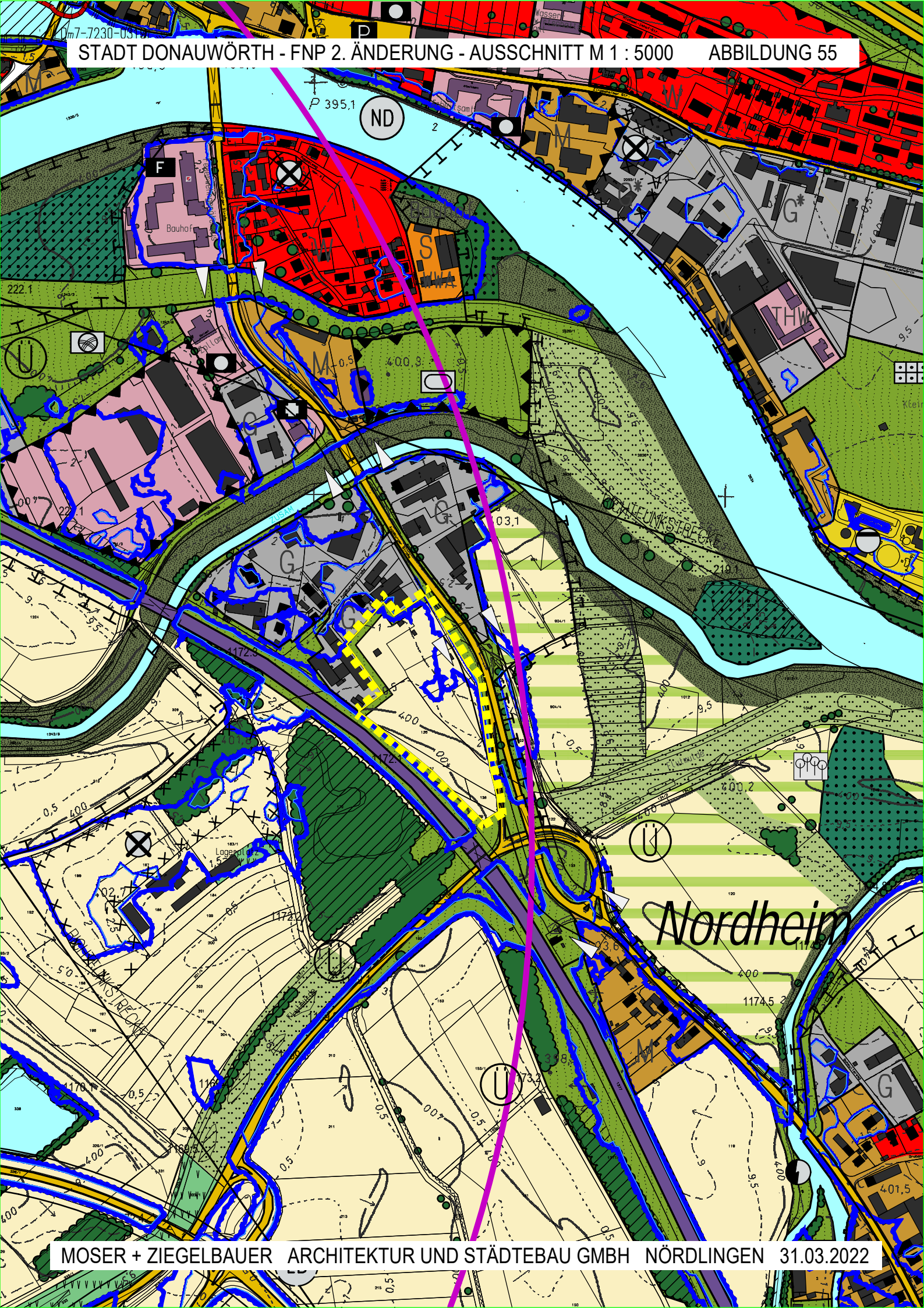
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Reduzierung von Baurecht ist dies gegeben und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Eine Eingrünung für den neuen Rand des bestehenden Gewerbegebiets ist vorgesehen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Hochwassergefahr (HQ₁₀₀) sinnvoll. Die Fläche wird momentan (teilweise) landwirtschaftlich genutzt und daher macht eine dementsprechende Darstellung Sinn. Die Darstellung der Grünfläche ist nötig, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das bestehende Gewerbe zu reduzieren.





7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung und Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Der Umgang mit Starkregen und dessen gezielte Ableitung, um Sturzfluten zu verhindern, wird bei den jeweiligen Bebauungsplanverfahren in einem separaten Gutachten dargestellt. Die Stadt Donauwörth lässt derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum neuen Alfred-Delp-Quartier, nebst Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eine Starkregen- / Sturzflutenanalyse in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth erstellen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Bebauungsplan und ggf. in der dazugehörigen Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt.

Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
- (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
- (5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

8. Anhänge

- Anhang 1: Immissionsschutzrechtliches Gutachten zum Schutzgut Mensch
vom Büro umwelt, Dipl.-Ing. Udo Maier, Nürnberg, vom 06.07.2018
- Anhang 2: Planunterlagen „Durch Bauleitplanung gesicherte, unbebaute Wohnbauflächen im Konflikt
mit Schutzgebieten und Bodendenkmälern“.
- Anhang 3: Übersichtsplan über die Änderungen
- Anhang 4: Denkmalliste (Baudenkmäler und Bodendenkmäler, Stand 31.03.2022)
- Anhang 5: Verordnung für das Wasserschutzgebiet der Stadt Donauwörth
- Anhang 6: Kabelanlagen und Richtfunklinks der Vodafone GmbH
- Anhang 7: Richtfunktrassen und dazugehörige Schutzbereiche
der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Anhang 8: Beschränkter Bauschutzbereich nach §17 LuftVG der Fa. Airbus Helicopters
- Anhang 9: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- Anhang 10: Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung,
empirica ag, Büro Bonn
- Anhang 11: Erläuterung zur Biotopkartierung,
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 51, Abteilung Naturschutz,
Landschaftspflege, Gewässerökologie D - 86177 Augsburg
- Anhang 12: Übersicht der Hochwassergefahrenflächen
- Anhang 13: AN – Erteilte Baugenehmigungen für Bpläne nach § 33 BauGB
- Anhang 14: Umweltbericht gefertigt von herb und partner PartGmbH, Franziska Burlefinger,
Landschaftsarchitektin, Buttenwiesen

Donauwörth den,

.....
Jürgen Sorré, Oberbürgermeister Stadt Donauwörth

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Franziska Burlefinger, Landschaftsarchitektin
herb und partner PartGmbH, stadtplaner + landschaftsarchitekten, Buttenwiesen

Donauwörth/Nördlingen/Thierhaupten, 18. Juni 2015/ 22. Juli 2016/ 17. November 2016/
12. Oktober 2017/ 05. März 2018/ 25.03.2021/ 31.03.2022
mschw/smk/wa/je/fburl
donauwörth\fp\2. änderung_aktuelle begründung\20220331 fnp don fnp 2_aend begründung_satzungsbeschluss.docx