

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
LANDKREIS DONAU-RIES

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
GEM. § 5 Abs. 5 BauGB

Begründung T1 - bis Änderung 15

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

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
LANDKREIS DONAU-RIES

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
2. ÄNDERUNG

Auftraggeber:



Große Kreisstadt Donauwörth
vertr. durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Sorré
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Auftragnehmer:



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN



herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten



Dipl.-Geogr. Udo Maier
Zum Froschbrücklein 10
90411 Nürnberg



empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29
53113 Bonn

Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt, Ziel und Zweck
2. Planung (Flächennutzungsplan 2. Änderung)
3. Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung
 - 3.1. Flächenbedarf für Wohnen; Auseinandersetzung mit dem LEP-Ziel 3.2. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
 - 3.1.1. Einwohner
 - 3.1.2. Einpendler
 - 3.1.3. Neubautätigkeit
 - 3.1.4. Prognose: zukünftige Entwicklung (Wohnbauflächen)
 - 3.1.5. Unbebaute Wohnbauflächen innerhalb von Bebauungsplänen
 - 3.1.6. Unbebaute Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan außerhalb von Bebauungsplänen
 - 3.1.7. Kurzzusammenfassung Wohnen
 - 3.1.8. Berücksichtigung in vorliegender Flächennutzungsplanänderung
 - 3.2. Flächenbedarf für Gewerbe
 - 3.2.1. Prognose: zukünftige Entwicklung (Gewerbeflächen)
 - 3.2.2. Kurzzusammenfassung Gewerbe
 - 3.2.3. Berücksichtigung in vorliegender Flächennutzungsplanänderung
4. Flächenbilanz
5. Allgemeines zum Umweltbericht
 - 5.1. Anlass und Rahmenbedingungen
 - 5.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung
 - 5.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele Umweltschutz
 - 5.4. Umweltbericht zu den Änderungen
 - 5.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 5.6. Technisches Verfahren und Vorgehensweise
6. Vorbemerkung zur Begründung
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
8. Anhänge

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Zunahme der Einwohnerzahlen in Donauwörth
Abb. 2: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Donauwörth
Abb. 3: Wohnungsbestand in Donauwörth
Abb. 4: Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth von 2008 bis 2017
Abb. 5: Bevölkerungsprognose für die Stadt Donauwörth im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries
Abb. 6: Zukünftige Neubaunachfrage in Donauwörth

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Unbebaute Wohnbauflächen (in Bebauungsplangebieten)
Tabelle 2: Unbebaute Wohnbauflächen (außerhalb von Bebauungsplangebieten)
Tabelle 3: Gewerbeflächennachfrage in Donauwörth 2019 – 2034
Tabelle 4: Gewerbeflächennachfrage (Bruttobauland) in Donauwörth 2019 – 2034

2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Donauwörth – Begründung gem. §5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Sachverhalt, Ziel und Zweck

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth wurde am 21.01.2004 genehmigt. Seitdem wurde keine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die im Rahmen von zahlreichen Bebauungsplanverfahren der vergangenen Jahre beschlossenen Änderungen des Flächennutzungsplans wurden bislang nicht umgesetzt und sollen nun in einem Zug gemeinsam in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

Hierbei wird dargestellt, wie sich die Stadt Donauwörth und dessen Stadtteile zukünftig entwickeln werden. Die entsprechenden Ziele, wo Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, sind in der vorliegenden Änderung dargestellt.

Außerdem sollen die zwischenzeitlichen allgemeinen Änderungen für die Gesamtstadt in den Plan übernommen werden:

- Darstellung der vorläufig gesicherten Hochwasserlinie (HQ 100)
- Darstellungen der vierspurigen B25
- Aktualisierung der Bodendenkmäler
- Aktualisierung der Biotopkartierung
- Aktualisierung der FFH-Flächen
- Aktualisierung der SPA-Flächen
- Aktualisierung der Vorrangflächen aus dem Regionalplan

2. Planung (Flächennutzungsplan 2. Änderung)

Ursprünglich waren 49 Änderungen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Von diesen ursprünglich 49 Änderungen wurden einige im Laufe der Beratungen des Stadtrates zurückgestellt, da diese erst nach eingehender Beratung übernommen werden sollen. Andere Änderungen wurden hingegen ergänzt (Nr. 46, Nr. 47, Nr. 50 – Nr. 55).

Um im System zu bleiben und nicht für Verwirrung zu sorgen, wurde die ursprüngliche Nummerierung beibehalten. Deswegen ist die vorliegende Nummerierung der Änderungen nicht durchlaufend.

3. Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung

Das Büro empirica hat im Jahr 2018 eine aktuelle Bedarfsabschätzung der Wohnraum- und Gewerbeflächen im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in Form einer Analyse ermittelt. Die gesamte Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

Es wurden zum einen der Wohnungsmarkt und der Gewerbemarkt analysiert und zum anderen die zukünftige Wohnungsnachfrage und Gewerbeflächennachfrage abgeschätzt.

Folgend sollen die Ergebnisse der Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung durch die vorliegende Begründung zusammenfassend dargestellt werden.

3.1. Flächenbedarf für Wohnen;

Auseinandersetzung mit dem LEP- Ziel 3.2. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Folgend wird die Analyse des Flächenbedarfs für Wohnen verdeutlichen, weshalb neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden und an welchen Stellen die Potenziale der Innenentwicklung nicht ausgeschöpft werden können:

3.1.1. Einwohner

Von 2008 bis 2017 ist die Einwohnerzahl der Stadt Donauwörth um ca. 1.700 auf rund 20.000 Einwohner gestiegen. Die Einwohnerzahl ist somit statistisch gesehen stärker gewachsen als die des Landkreises Donau-Ries und die von Bayern (Abb. 1). Der starke Einwohnerzuwachs ist zum einen durch den Beschäftigungsausbau von Airbus Helicopters und zum anderen durch die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber zurückzuführen.

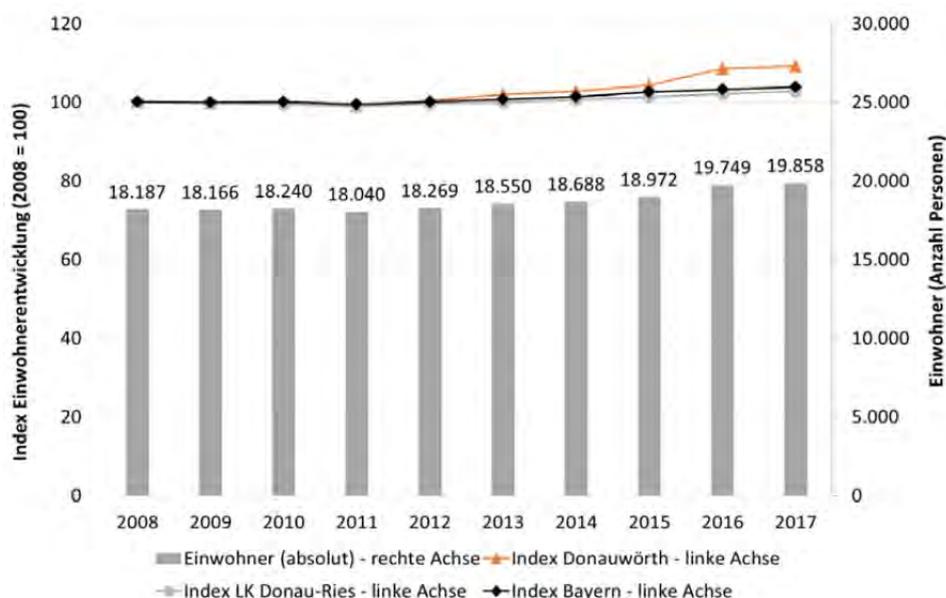


Abb. 1: Zunahme der Einwohnerzahlen in Donauwörth

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

3.1.2. Einpendler

Die Zahl der Einpendler ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Im Jahr 2017 gab es knapp 14.000 Einpendlern und einen Pendlerüberschuss von knapp 10.000. Für eine Einwohnerzahl von ca. 20.000 ist der Pendlerüberschuss also sehr hoch und sollte somit reduziert werden.

Der hohe Pendlerüberschuss führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Umweltbelastungen. Die meisten Pendler kommen aus dem direkten Umland nach Donauwörth, es sind aber auch Pendler aus Augsburg oder München vorhanden.

Es gibt ein reges Interesse der Pendler Donauwörth als Wohnstandort zu wählen, wodurch die Stadtqualität gesteigert werden könnte (weniger Verkehr und Umweltbelastungen). Es ist allerdings zurzeit nicht möglich die hohe Zahl an Bewerbern für ein privates Grundstück zu mobilisieren. Dementsprechend weichen viele Bewerber auf das Umland aus.

Die zukünftige Entwicklung sollte also Möglichkeiten bieten, Donauwörth als Wohnstandort zu wählen, um weite Wege zu vermeiden, die meistens mit dem Auto zurückgelegt werden. Hierzu ist ein qualitativ gutes und mengenmäßig ausreichendes Wohnraumangebot notwendig, welches durch Neubaugebiete geschaffen werden kann. Es sollte dabei auf ein angemessenes Angebotsspektrum geachtet werden, welches die verschiedenen Anforderungen von Bürgern berücksichtigt (Familien, Senioren, Auszubildende/ Studenten/ Schüler).

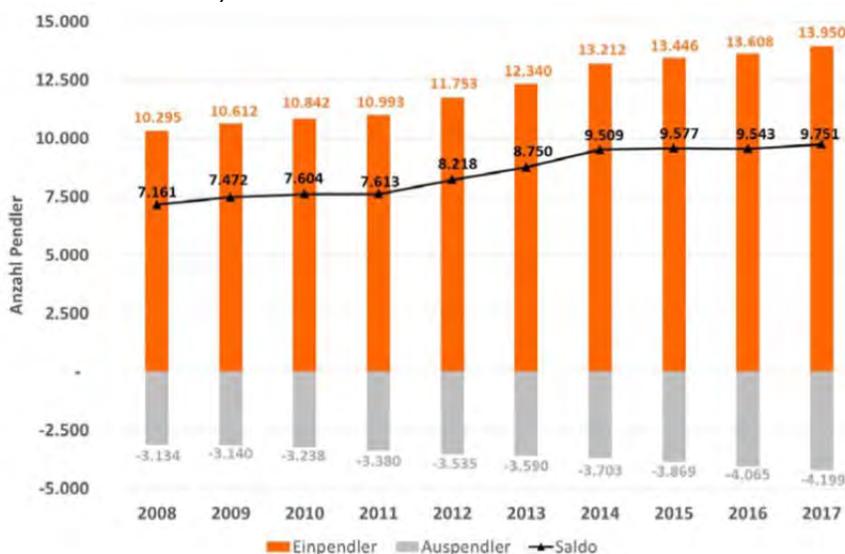


Abb. 2: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Donauwörth

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

3.1.3. Neubautätigkeit

In den letzten fünf Jahren sind die Preise auf dem Wohnungsmarkt in Donauwörth deutlich angestiegen. Die Preise von Eigentumswohnungen sind um rund 60% gestiegen. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser haben eine Preissteigerung von rund 46% und Mietwohnungen von rund 30% erfahren. Diese Preissteigerungen zeigen ein Angebotsdefizit und einen Nachfrageüberschuss in Donauwörth an.

Somit ist ein hoher Neubaubedarf notwendig, um die vorhandene Wohnungsnachfrage angemessen bedienen zu können (ca. 80 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2024). Der Nachfrage nach Wohnbaufläche muss in jedem kommenden Jahr mehr entgegengewirkt werden, indem Neubautätigkeiten gefördert werden (zügig Baurechte schaffen, neue Flächen ausweisen bzw. als Wohnbauflächen sichern und Brachen/ Nachverdichtungspotenziale aktivieren). So könnten die hohen Preissteigerungen gebremst werden.

Die Bautätigkeit ist in Donauwörth in den letzten Jahren zwar gestiegen, jedoch liegt der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter dem Niveau des Landkreises Donau-Ries. Die Nachfrage nach einem privaten Grundstück ist aber sehr hoch (über 400 Bewerber für ein privates Grundstück). Der Bau von Geschosswohnungsbauten liegt in Donauwörth jedoch deutlich über dem Landkreis.

Es muss bei der Neubautätigkeit auf ein ausreichendes, altengerechtes Angebot geachtet werden, da die Demographie der Stadt Donauwörth einen deutlichen Anstieg der älteren Bürger erfahren wird.

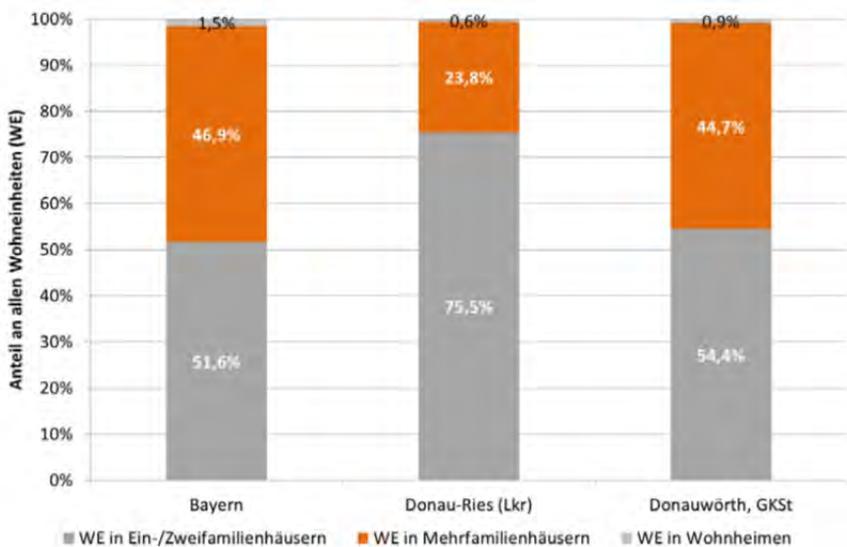


Abb. 3: Wohnungsbestand in Donauwörth

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

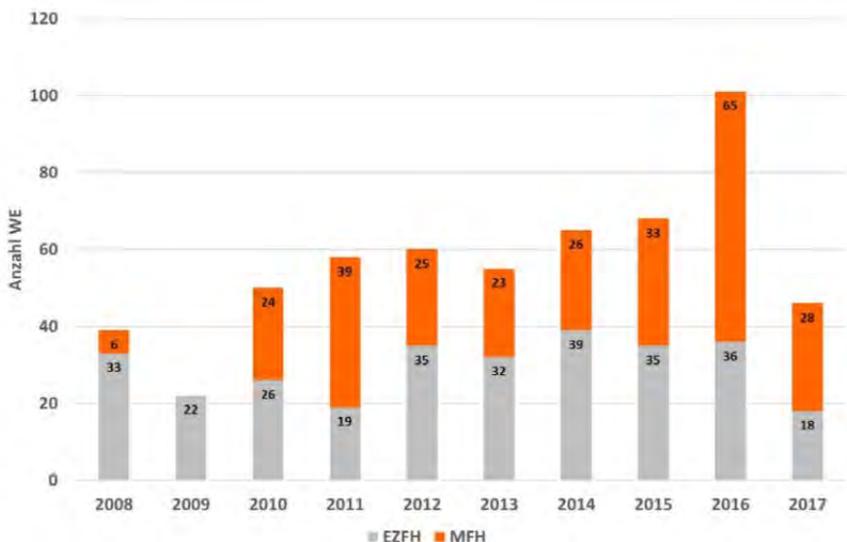


Abb. 4: Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth von 2008 bis 2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

3.1.4. Prognose: zukünftige Entwicklung (Wohnbauflächen)

Laut Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes ist mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 9% im Zeitraum von 2014 bis 2034 zu rechnen. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung ist seit 2014, durch den Bevölkerungssprung 2016, sogar noch mehr gestiegen als prognostiziert. Nach 2016 hat sich die Einwohnerzahl einigermaßen stabilisiert, da zum einen der Zuwachs von Flüchtlingen sank und zum anderen der Umzug von Mitarbeitern von Airbus Helicopters aus Ottobrunn nach Donauwörth abnahm.

Weiterhin wird Donauwörth in den kommenden Jahren „altern“, d.h. die Zahl der Einwohner ab 60 wird zunehmen (65 bis 70-Jährige: 2014 rund 900 Einwohner; 2034 rund 1.450 Einwohner). Derzeit bilden bereits die 45 bis 60-Jährigen die Mehrzahl.

Laut der Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes wird die Zahl der jüngeren Einwohner jedoch nur leicht sinken, da Donauwörth insbesondere in den Jahren bis 2021 einen Wanderungsüberschuss bei Familien erfahren wird.

Außerdem kann, durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung vom Bayerischen Landesamt für Donauwörth, die zukünftige Wohnungsnachfrage ermittelt werden. So müssten im Zeitraum von 2018 bis 2034 rund 1.450 Wohneinheiten (ca. 48 ha bei einem Durchschnittswert von 30 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland) gebaut werden, um der Nachfrage nachkommen zu können. Seit 2015 wurde der Wohnungsnachfrage nicht genügend nachgekommen, weshalb es nun einen deutlichen Nachfrageüberschuss und daraus resultierende Miet- und Kaufpreissteigerungen gibt. Das bedeutet, dass die Bautätigkeit kurz-, mittel- und langfristig erhöht werden muss, insbesondere kurzfristig zwischen den Jahren 2020 und 2024.

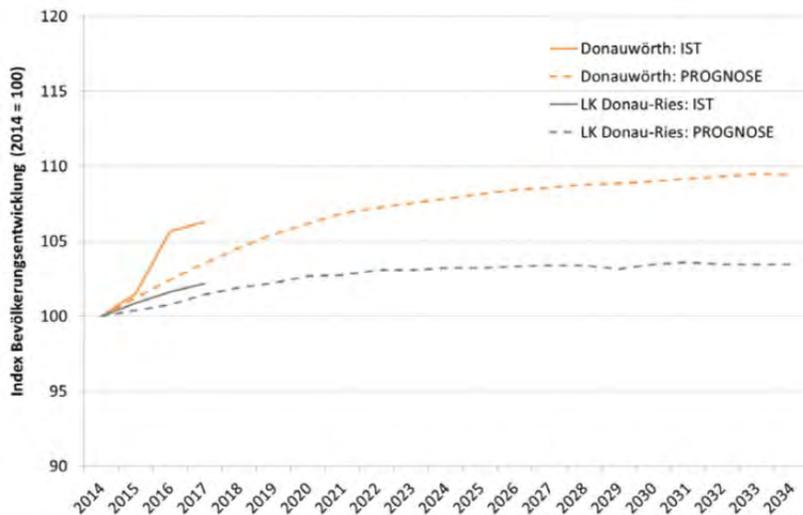


Abb. 5: Bevölkerungsprognose für die Stadt Donauwörth im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

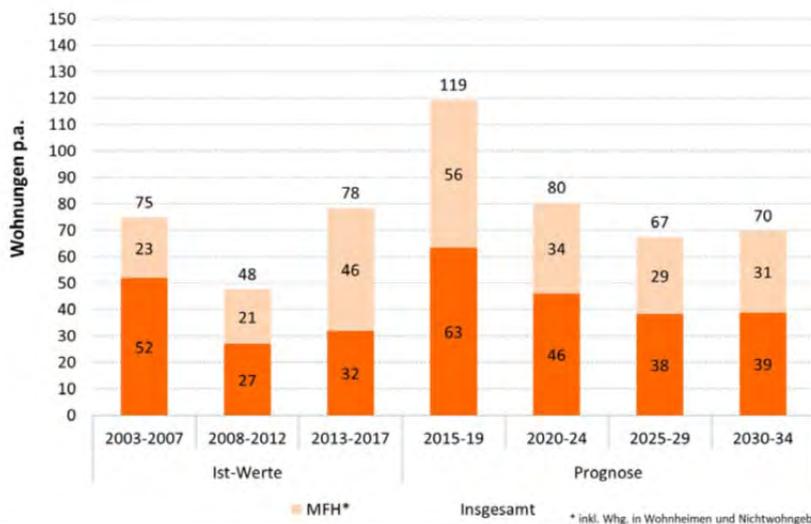


Abb. 6: Zukünftige Neubaunachfrage in Donauwörth
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

3.1.5. Unbebaute Wohnbauflächen innerhalb von Bebauungsplänen

Die folgende Tabelle stellt die unbebauten Wohnbauflächen dar, die innerhalb von Bebauungsplangebieten liegen und aus naturschutzfachlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht geschützt sind bzw. Konfliktpotenzial darstellen. Auf dem dazugehörigen Plan sind die einzelnen Flächen gelb dargestellt (siehe Anhang 2).

Tabelle 1: Unbebaute Wohnbauflächen (in Bebauungsplangebieten)

Flurnummer	Ortsteil	Festsetzung / Darstellung	Konflikt	Fläche (ha)	Anmerkungen
Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten					
755/6, 755/10, 809, 811, 811/8, 811/9, 811/13, 811/15	Stadtbereich Donauwörth	BP Erlenweg / Pappelweg	Überschwemmungsgebiet	0,62	0,62 ha Nettobauland innerhalb 0,94 ha Geltungsbereich
2534/1	Stadtbereich Donauwörth	BP Parkstadt BA IV	Bodendenkmal	0,25	
237/39, 237/40	Berg	BP Kühberg	Trinkwasserschutzgebiet	0,25	
100/1	Schäfstall	BP Nördlich der Breite	Bodendenkmal	1,60	1,6 ha Nettobauland innerhalb 2,8 ha Geltungsbereich
90/2, 99/9, 104, 105/1, 512, 528	Auchseshaim	BP Nördlich der Schranken- äcker BA I und II	Überschwemmungsgebiet	0,84	Flächen überwiegend im Überschwemmungs- gebiet
786/7, 786/27, 786/33, 799/3, 799/4, 799/11, 799/12, 799/13, 799/22	Nordheim	BP Nordöstlich von Nordheim	Überschwemmungsgebiet	0,87	
401, 402, 403, 404, 405, 409, 817/20	Nordheim	BP Nordheim Südost	Überschwemmungsgebiet	0,58	
351/2, 351/8, 355	Nordheim	BP östlich der Bäumenheime r Straße	Überschwemmungsgebiet	0,25	
42	Nordheim	BP nördlich der Pestalozzi- straße	Überschwemmungsgebiet	0,77	
Zwischensumme Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten				6,03	
Davon Flächen im Konflikt mit wasserwirtschaftlichen Flächen				4,18	
Davon Flächen im Konflikt mit Bodendenkmalen				1,85	

Die Darstellung der oben aufgeführten Wohnbauflächen bleibt auch weiterhin in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bestehen, da für jede der Flächen Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan besteht.

Für die Wohnbauflächen, auf denen ein Bodendenkmal vermutet wird, finden bzw. fanden vor Erschließung der Flächen umfangreiche Schürfungen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege statt. Bei den einzelnen Bebauungsplanverfahren wurde zudem das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Dass die Flächen in Konflikt mit potenziellen Bodendenkmälern stehen, ist kein Kriterium, dass die Flächen im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt werden können. Aus diesem Grund verbleiben die bisher schon als Wohnbauflächen dargestellten Flächen auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen.

Für die unbebauten Wohnbauflächen innerhalb von Bebauungsplänen in festgesetzten und in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten liegt **kein** verbindliches Baurecht vor. Wird ein bislang unbebautes Grundstück bebaut, muss in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ein wasserrechtlicher und naturschutzrechtlicher Retentionsraum geschaffen werden. Aus diesem Grund verbleiben die bisher schon als Wohnbauflächen dargestellten Flächen auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen.

3.1.6. Unbebaute Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan außerhalb von Bebauungsplänen

Die unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, die nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind und aus naturschutzfachlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht geschützt sind bzw. Konfliktpotenzial darstellen, sind die folgenden Grundstücke: Auf dem dazugehörigen Plan sind die einzelnen Flächen rot dargestellt (Anhang 2).

Im Konflikt mit Bodendenkmälern stehen die Grundstücke mit den Flurnummer 853, 181 (teilw.), 223, 225, 255/1, 225/2, 225/3, 223/5, 223/6, jeweils Gemarkung Riedlingen . Diese haben eine Gesamtfläche vom etwa 5,78 Hektar.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan stehen die folgenden Wohnbauflächen in Konflikt mit Überschwemmungsgebieten:

- Gemarkung Auchsesheim: Flurstücks-Nrn. 110, 110/1, 111/1, 111/2 und 191 mit einer Gesamtfläche von 4,97 Hektar. Aufgrund der Verbotes des Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 78 WHG wird in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung die Fläche potenzielle Wohnbaufläche reduziert. Es verbleiben lediglich Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 111/1 und 191 und werden als Wohnbauflächen dargestellt. Insgesamt sind dies etwa 0,48 Hektar.

- Gemarkung Nordheim: Flurstücks-Nrn. 390, 86/1, 786 mit einer Gesamtfläche von 4 Hektar. Aufgrund der Verbotes des Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 78 WHG wird in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung die Fläche potenzielle Wohnbaufläche reduziert. Es verbleiben lediglich Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 390, 86/1 und 786 und werden als Wohnbaufläche dargestellt. Insgesamt sind dies etwa 1,2 Hektar.

Zusammengefasst ergibt dies ein Wohnbaupotenzial von maximal 8 Hektar.

Im westlich von Donauwörth gelegenen Ortsteil Riedlingen befinden sich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen auf Flächen, auf denen auch Bodendenkmäler vermutet werden. Die Vermutung, dass ein Bodendenkmal vorzufinden ist, bedingt nicht den Ausschluss der Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Im für die Erschließung der jeweiligen Flächen notwendigen Bebauungsplanverfahren wurde das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt werden. Daraus ergeben sich die Folgen für diese Fläche. In der Regel wird dann vor Erschließung dieser Flächen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eine Untersuchung bzw. eine Schürfung vorgenommen, aus der sich dann die weiteren Schritte ergeben. Aus diesem Grund verbleiben die bisher schon als Wohnbauflächen dargestellten Flächen auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen.

In den Ortsteilen Auchsesheim und Nordheim sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt, die teilweise im Überschwemmungsgebiet der Donau liegen. Die Darstellung von Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen) in Überschwemmungsgebieten ist nicht zulässig. Daher werden die großen Flächen westlich von Auchsesheim (Nr. 47) und südlich von Nordheim (Nr. 51) in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr als Wohnbauflächen, sondern als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Norden von Nordheim befinden sich zudem zwei als Wohnbauflächen dargestellte Grundstücke (0,34 ha) im Überschwemmungsgebiet, die aber im direkten Siedlungszusammenhang mit den umgebenden Wohngebieten gesehen werden können. Aus diesem Grund verbleiben diese Flächen als Wohnbauflächen in der Änderung des Flächennutzungsplans.

Die verbliebenen 29 ha liegen oft unzusammenhängend und kleinteilig über die Gesamtstadt und vor allem ihre Ortsteile zerstreut. Darüber hinaus führte die Stadtverwaltung 2014 eine Eigentümerbefragung durch, um herauszufinden, wie groß die Bereitschaft der Grundstückseigentümer der betreffenden Flächen ist, ihr Grundstück für eine Bebauung bereitzustellen, bzw. zur Mobilisierung von Wohnbauland beizutragen. Die zentrale Frage war, inwiefern der entsprechende Bauplatz in absehbarer Zeit für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Der Rücklauf umfasste 50 Fragebögen (von 98), davon konnte man bei 44 Fragebögen entnehmen, dass das Grundstück nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht und lediglich sechs Antworten signalisierten grundsätzliche Verkaufsbereitschaft. Allerdings umfassten diese sechs Grundstücke nur eine Gesamtfläche von 6.934 m².

Diese vorangestellten Zahlen verdeutlichen, dass es in Donauwörth einen sehr hohen Bedarf an Wohnbauland gibt, der weder durch das städtische Angebot noch durch die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden kann. Aus diesem Grund werden großflächig neue Baugebiete im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.1.7. Kurzzusammenfassung Wohnen

Aus den vorangegangenen Punkten ist deutlich geworden, dass die Stadt Donauwörth einen hohen Bedarf an Wohnbauflächen von 48 Hektar hat. Die extrem hohen Einpendlerzahlen (14.000 Einpendler) und dem daraus resultierenden Pendlerüberschuss von 10.000 Einpendlern – bei einer Stadt mit knapp 20.000 Einwohnern – habe eine starke Zunahme des Verkehrs und den dazugehörigen Umweltbelastungen zur Folge. Die zunehmende innerstädtische Verkehrsbelastung in Donauwörth bedeutet auch einen Verlust an Stadtqualität. Aus diesem Grund wird derzeit schon versucht den Pendlerüberschuss zu verringern, indem man mehr Wohnbauflächen anbietet, bzw. neue Wohnbaufläche ausweist. Für ein privates Grundstück gibt es derzeit rund 500 Bewerber. Aus diesem Grund lassen sich auch viele Bauinteressenten im Donauwörther Umland nieder. Wichtig für die zukünftige Entwicklung ist, dass die Einpendler die Möglichkeit haben, Donauwörth als Wohnstandort zu wählen und nicht gezwungen sind, weite Wege in Kauf zu nehmen. Wenn Donauwörth sich darüber hinaus weiterhin als attraktiver Wirtschaftsstandort profilieren möchte, so ist ein qualitativ gutes und mengenmäßig ausreichendes Wohnraumangebot zwingend notwendig. Die Entwicklung des neuen Alfred-Delp-Quartiers (nicht Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung) bietet eine Möglichkeit für eine solche Entwicklung. Die Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals wird jedoch erst ab 2020/2021 realisiert.

Gemäß der Wohnraumabschätzung des Büros empirica müssen kurzfristig zwischen 2020 und 2024 jährlich 80 neue Wohneinheiten errichtet werden. Auch mittel- und langfristig muss die Bautätigkeit erhöht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die vorliegende Prognose auf die Entwicklung der Bevölkerung und nicht speziell auf die Entwicklung der Pendler bezieht. Da die Pendlerzahlen in den letzten Jahren extrem zugenommen haben und der Pendlerüberschuss bei 10.000 liegt, müsste deutlich mehr gebaut werden als prognostiziert. Nur so können die enorm steigenden Preisentwicklungen gebremst werden. Für das erforderliche Wohnbaulandpotenzial von über 48 Hektar ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Für alle Wohnbauflächenpotenziale zügig Baurechte schaffen
- Neue Flächen ausweisen bzw. sie als Wohnbauflächen sichern
- Brachen / Nachverdichtungspotenziale aktivieren

Unbebaute Wohnbauflächen, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen, sind auf Donauwörther Stadtgebiet existent und stellen grundsätzlich ein Wohnraumpotenzial dar, können jedoch, wie unter Punkt 3.1.5. erläutert, aufgrund von Konflikten mit wasserwirtschaftlichen Flächen oder Bodendenkmalen nicht bebaut werden. Ein vergleichbares Konfliktpotenzial ergibt sich für unbebaute Wohnbauflächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan außerhalb von Bebauungsplänen (siehe Punkt 3.1.6.). Auch die Bereitschaft von privaten Grundstückseigentümern, Ihre Wohnbaugrundstücke zu bebauen, bzw. zu veräußern, ist nicht gegeben (siehe Punkt 3.1.6.), so dass neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

3.1.8. Berücksichtigung in vorliegender Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der vorangestellten Aspekte muss die Stadt Donauwörth dringend neuen Wohnraum ausweisen. Aus diesem Grund wurden zum Beispiel nach der Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Donauwörth die damalige Offiziersheimgesellschaft in der Parkstadt (Änderung 14, 0,22 Hektar), das ehemalige BRK-Heim im Stadtteil Berg (Änderung 22, 0,52 Hektar) und landwirtschaftliche Fläche im Stadtteil Auchsenheim (Änderung 38, 1,23 Hektar) zu Wohnbauflächen ausgewiesen.

Darüber hinaus werden im besonders nachgefragten Stadtteil Riedlingen (zusammen etwa 13 Hektar) neue Wohnbaufläche mittels Bebauungsplan gesichert. Diese Flächen sind aber schon im jetzigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

3.2. Flächenbedarf für Gewerbe

Das Gewerbe hat in Donauwörth eine große Bedeutung, da die Stadt einen wichtigen Arbeitsstandort darstellt. Am 31. Juli 2018 konnten ca. 18.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte registriert werden. Die Zahl ist von 2008 bis 2018 um 32% angestiegen. 2018 gab es in Donauwörth rund 24.000 Erwerbstätige, das heißt, dass die Zahl der Erwerbstätigen die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten weit übersteigt.

Daraus lässt sich schließen, dass die Donauwörther Wirtschaft stark wächst und dementsprechend Flächen für Gewerbe anfragt (von 2012 bis 2018 haben sich 62 Unternehmen in Donauwörth um Gewerbeflächen beworben). Insgesamt fragten die Unternehmen eine Gewerbefläche von ca. 16 ha an, d.h. rund 2,2 ha Gewerbeflächen pro Jahr (Durchschnittswert). Diesem Interesse der Unternehmen konnte die Stadt Donauwörth nur teilweise nachkommen, da die Größe der Flächen oft zu klein war. In den letzten Jahren hatte die Stadt Donauwörth eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von 1 bis 2 ha pro Jahr.

3.2.1. Prognose: zukünftige Entwicklung (Gewerbeflächen)

Das Büro empirica hat zur Abschätzung der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen das sogenannte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) herangezogen, da hier mit einer Differenzierung nach Nutzungsart und Nutzungsanlass eine langfristige Abschätzung möglich ist. Das Modell ist nachfrageorientiert und berücksichtigt somit keine angebotsseitigen Parameter.

Nachfrage nach Gewerbeflächen kommt durch Neugründung, Neuansiedlung, Verlagerung oder Expansion zustande. Im GIFPRO-Modell wird die Expansion von Unternehmen nicht berücksichtigt, da hier die Erweiterung meistens auf Flächen stattfindet, für die bereits Baurecht besteht.

Im Modell wird unterschieden in:

- Neuansiedlungsnachfrage (Neugründung, Neuansiedlung)
- Verlagerungsnachfrage

Ausgangspunkt für das Modell bildet die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen, die vor allem Industrie- und Gewerbeflächen nachfragen (2018 waren es in Donauwörth rund 10.050 Beschäftigte).

Anschließend wurden die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten bestimmt. So kann eine Schätzung abgegeben werden, wie hoch der Anteil der jährlich nachfragewirksam werdenden gewerbeflächenbeanspruchenden Personen ist. Im Modell geht man von einer Ansiedlungsquote von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchende Personen und von einer Verlagerungsquote von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen aus. Für die Stadt Donauwörth sind das 85 Beschäftigte bzw. Arbeitsplätze.

Abschließend wird die Flächennachfrage mittels Flächenkennziffern ermittelt, die die Zahl der Beschäftigten in Beziehung zur Flächennachfrage setzt. Für Donauwörth wurde eine Gewerbeflächennachfrage von ca. 2,2 ha ermittelt. Das heißt, im Zeitraum von 2019 bis 2034 gibt es eine Nachfrage von 30,2 Nettobauland in Donauwörth und nach Bruttobauland (25% Erschließungsanteil) von 37,8 ha.

Insgesamt muss der Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Donauwörth mehr entgegengewirkt werden.

Tabelle 3: Gewerbeflächennachfrage in Donauwörth 2019 – 2034

	Mobile Arbeitsplätze (Neuansiedlung + Verlagerung)	Flächenkennziffer (m ² / Arbeitsplatz)	Flächennachfrage/ Jahr (m ²)	Flächennachfrage gesamt (m ²) 2019 - 2034
Verarbeitendes Gewerbe	64	250	15.876	254.014
Baugewerbe	2	200	452	7.235
Großhandel	2	250	601	9.622
Verkehr / Lagerei	4	300	1.323	21.175
Dienstleistungen	13	50	641	10.250
Summe	85	221	18.894	302.297

Quelle: „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

Tabelle 4: Gewerbeflächennachfrage (Bruttobauland) in Donauwörth 2019 – 2034

	Gewerbeflächennachfrage (m ²)
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	18.894
Nachfrage 2019 – 2034 (Nettobauland)	302.297
25% Zuschlag für Erschließungs-/ Ausgleichsflächen	75.574
Gesamtnachfrage 2019 – 2034 (Bruttobauland)	377.871

Quelle: „Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ von empirica

3.2.2. Kurzzusammenfassung Gewerbe

Als Wirtschaftsstandort ist die Stadt Donauwörth in den letzten Jahren stark gewachsen. Daher wird Donauwörth auch immer mehr als Arbeitsstandort genutzt und besetzt im Jahr 2018 mit 908 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten je 1.000 Einwohner Platz 3 der 44 bayerischen Kommunen mit einer Einwohnerzahl von 19.000 bis unter 30.000. Die Zahl der Arbeitnehmer wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen, wenn auch nicht mehr ganz so stark wie bislang.

Nicht nur die Einwohner- und Arbeitnehmerzahl, sondern auch der Gewerbeflächenbedarf wächst in Donauwörth stetig an, da Unternehmen und Selbstständige mit wachsender Wirtschaft evtl. expandieren oder sich neu ansiedeln möchten. Um die Wirtschaft stärken und die bereits ansässigen Unternehmen halten zu können, müssen ausreichend Gewerbeflächen vorhanden sein, andernfalls kann es zu Abwanderungen von Unternehmen kommen. Es werden im Zeitraum von 2019 bis 2034 ca. 2,4 Hektar benötigte Gewerbefläche pro Jahr prognostiziert. Daher sollen dementsprechend Gewerbeflächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Donauwörth berücksichtigt werden, um die Nachfrage der Wirtschaftsbranche decken zu können.

Die dargestellte Entwicklung hinsichtlich Gewerbeflächen in Donauwörth verdeutlicht, dass dringend benötigte Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Im Folgenden werden die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen genannt, die der wachsenden und bereits vorhandenen Nachfrage zukünftig entgegenwirken sollen.

3.2.3. Berücksichtigung in vorliegender Flächennutzungsplanänderung

Um dem Gewerbeflächendruck entgegenzuwirken und um zukünftig für die Wirtschaft als Standort attraktiv zu bleiben, hat die Stadt Donauwörth in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zum Beispiel nach der Aufgabe des Bundeswehrstandortes an der Zirgesheimer Straße beschlossen, eine gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen darzustellen (Änderung 9, 1,06 Hektar). Außerdem wurde im Bereich des Gewerbegebietes Riedlingen West II eine Sondergebietsfläche mit der Bezeichnung „Baumarkt“ (Änderung 26, 1,25 Hektar) und im Bereich des Bebauungsplans „Systemhaus Eurocopter“ eine Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (Änderung 29, 5,12 Hektar) umgewandelt.

Neben den beschriebenen neuausgewiesenen Flächen für Gewerbe, mussten andere Gewerbeflächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden, da zum Beispiel gewerbliche Bauflächen im Bereich des Gewerbegebietes beim Zoll teilweise in Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz im Bereich Zusamweg) (Änderung 8, 4,12 Hektar), im Bereich des Gewerbegebietes an der Südspange, 1. Bauabschnitt in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ (Änderung 28, 0,61 Hektar) und im Bereich der Kinderkrippe Heli Kids in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Änderung 30, 0,27 Hektar) umgewandelt wurden. Außerdem konnten andere bisher dargestellte gewerbliche Bauflächen nicht mehr beibehalten werden, da die Flächen im Überschwemmungsgebiet der Donau liegen, wie zum Beispiel die Flächen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlfeld (Auchseshaim Nord)“ (Änderung 46, 20,03 Hektar), im Bereich nördlich von Nordheim (Änderung 52, 0,28 Hektar), im Bereich nordöstlich von Nordheim (Änderung 53, 6,03 Hektar) und im Bereich der Alten Augsburger Landstraße (Änderung 55, 2,25 Hektar).

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Großen Kreisstadt Donauwörth: 7.700 ha (100%)

Bezeichnung:	Ortsteil:	Stand 2004		Stand 2019	
Wohngebiete:	Wörnitzstein	19,4 ha		19,4 ha	
	Felsheim	2,2 ha		2,2 ha	
	Riedlingen	102,6 ha		102,9 ha	
	Neudegg	18,0 ha		18,0 ha	
	Don Stadt	193,7 ha		193,1 ha	
	Zirgesheim	25,8 ha		25,8 ha	
	Schäfstall	8,3 ha		8,1 ha	
	Nordheim	23,6 ha		20,7 ha	
	Auchseshaim	24,4 ha		18,9 ha	
	Schiesserhof	-		-	
	Zusum	-		-	
gesamt:		418,0 ha	= 5,428 %	409,1 ha	= 5,312 %

Mischgebiete:	Wörnitzstein	13,7 ha		13,9 ha	
	Felsheim	3,3 ha		3,3 ha	
	Riedlingen	21,1 ha		21,1 ha	
	Neudegg	-		-	
	Don Stadt	53,4 ha		52,9 ha	
	Zirgesheim	11,4 ha		11,4 ha	
	Schäfstall	8,1 ha		8,1 ha	
	Nordheim	16,7 ha		16,8 ha	
	Auchseshaim	13,7 ha		14,0 ha	
	Schiesserhof	0,4 ha		0,4 ha	
	Zusum	4,4 ha		4,4 ha	
gesamt:		146,2 ha	= 1,898 %	146,3 ha	= 1,9 %

Gewerbegebiete:	Wörnitzstein	-		-	
	Felsheim	-		-	
	Riedlingen	142,8 ha		157,0 ha	
	Neudegg	-		-	
	Don Stadt	49,8 ha		43,3 ha	
	Zirgesheim	-		-	
	Schäfstall	-		-	
	Nordheim	16,7 ha		10,3 ha	
	Auchseshaim	25,3 ha		5,5 ha	
	Schiesserhof	-		-	
	Zusum	-		-	
gesamt:		234,6 ha	= 3,046 %	216,1 ha	= 2,806%

Bezeichnung:	Ortsteil:	Stand 2004		Stand 2019	
Flächen für den Gemeinbedarf:	Wörnitzstein	0,2 ha		0,2 ha	
	Felsheim	-		-	
	Riedlingen	2,6 ha		3,2 ha	
	Neudegg	13,2 ha		14,8 ha	
	Don Stadt	20,2 ha		24,1 ha	
	Zirgesheim	0,6 ha		0,6 ha	
	Schäfstall	-		0,2 ha	
	Nordheim	0,6 ha		0,4 ha	
	Auchseshaim	0,4 ha		0,4 ha	
	Schiesserhof	-		-	
	Zusum	-		-	
gesamt:		37,8 ha	= 0,0049 %	43,9 ha	= 0,0057 %

Sondergebiete:		18,4 ha	= 0,0024 %	25,6 ha	= 0,0033 %
Bundeswehr:		189,4 ha	= 2,46 %	30,2 ha	= 0,0039 %
Einzelvorhaben:		18,3 ha	= 0,0024 %	18,3 ha	= 0,0024 %

Die Wohnbaugebiete haben sich insgesamt zwischen den Jahren 2004 und 2019 von 418,0 Hektar auf 409,1 Hektar reduziert. Mit 5,5 Hektar wurden im Ortsteil Auchsesheim die meisten Wohnbaugebiete reduziert, gefolgt von Nordheim mit 2,9 Hektar. Bis auf Riedlingen haben alle anderen Ortsteile sehr wenig bis gar keine Wohnbaugebiete zwischen 2004 und 2019 verloren. In Riedlingen sind 0,3 Hektar Wohnbaugebiet hinzugekommen.

Die Mischgebiete haben in vielen Ortsteilen nahezu die gleiche Flächengröße beibehalten. Die Flächenbilanzen haben eine minimale positive Schwankung in den Ortsteilen Wörnitzstein, Nordheim und Auchsesheim und eine minimale negative Schwankung in Donauwörth Stadt ergeben. Daher ergibt sich in der Gesamtmenge eine geringe positive Veränderung von 146,2 Hektar auf 146,3 Hektar zwischen den Jahren 2004 und 2019.

Bei den Gewerbegebieten wurde eine Abnahme von 234,6 Hektar (2004) auf 216,1 Hektar (2019) analysiert. Am meisten wurden die Gewerbegebiete in den Ortsteilen Auchsesheim (19,3 Hektar), Donauwörth Stadt (6,5 Hektar) und Nordheim (6,4 Hektar) reduziert. In Riedlingen wurden die Gewerbegebiete durch 14,2 Hektar vergrößert.

Die Flächen für den Gemeinbedarf haben im Jahr 2004 noch eine Flächenbilanz von 37,8 Hektar aufgewiesen. Im Jahr 2019 waren es 43,9 Hektar. Bis auf Nordheim, weisen alle Ortsteile eine positive Flächenbilanz bei den Flächen für den Gemeinbedarf auf (am meisten Donauwörth Stadt mit 3,9 Hektar). In Nordheim wurde eine minimale Fläche für den Gemeinbedarf durch 0,2 Hektar reduziert.

Insgesamt wurden zwischen den Jahren 2004 (18,4 Hektar) und 2019 (25,6 Hektar) 7,2 Hektar Sondergebiete ausgewiesen. Die Flächen für die Bundeswehr haben sich durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Donauwörth von 189,4 Hektar auf 30,2 Hektar sehr stark reduziert. Die Flächenbilanz der Einzelvorhaben hat sich von 2004 bis 2019 nicht verändert (18,3 Hektar).

5. Allgemeines zum Umweltbericht

5.1. Anlass und Rahmenbedingungen

Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Donauwörth pflegt diverse zwischenzeitlich erstellte Bebauungspläne ein. Zu 44 Änderungsbereichen ist ebenfalls ein Umweltbericht zu erstellen. Bei den Änderungen wurde das von der Regierung Schwaben gewünschte Vorgehen mit Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Reduzierung von Baurecht (vorzugsweise in Hochwasserbereichen) berücksichtigt.

Der Umweltbericht versucht die Auswirkung der beabsichtigten Flächennutzung aufzuzeigen. Die Betrachtung erfolgt über die Parameter der Schutzgüter laut Baugesetzbuch. Im vorliegenden Fall betrifft das die beabsichtigten Vorhaben/ Änderungen im Flächennutzungsplan.

5.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan, als "vorbereitendes" Planungsinstrument, soll die bauliche und sonstige Nutzung aller Grundstücke im gesamten Plangebiet, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung für die nächsten 10 - 15 Jahre in groben Zügen darstellen. Dem Flächennutzungsplan kommt eine Doppelfunktion zu: Zum einen übernimmt er die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan sowie andere Fachplanungen) und bildet zum anderen das wichtigste Steuerungsinstrument für die nachfolgende "verbindliche" Bauleitplanung (Bebauungsplanung). Der Bedarf für Einzelhandelsgroßprojekte wurde im Einzelhandelskonzept der CIMA aus dem Jahr 2012 ermittelt.

Die Konzeption der Baugebiete als ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht erläutert und dargestellt. Die Bewertung der Schutzgüter ist eine wichtige Grundlage, um einzuschätzen wie signifikant sich die Änderung des Flächennutzungsplans auf den Naturhaushalt auswirkt. Dabei ist es möglich eine grobe Vorstellung über den Umfang des Ausgleichsbedarfs zu bekommen.

Die voraussichtliche Belastung bei Durchführung der Planung in der Gegenüberstellung bei Unterlassung der Planung wird beschrieben. Mögliche Alternativen zur bestehenden Planungsabsicht sollten zumindest angedeutet werden.

Dem Planungsziel der Nachhaltigkeit wird entsprochen durch Beschreibung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Untersucht werden folgende Schutzgüter und deren Beeinflussung durch die Planung:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild
- Schutzgut Mensch – Erholung
- Schutzgut Mensch – Lärm
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Wichtigkeit des Schutzgut „Lärms“ ist die Beurteilung zu diesem im Anhang in ausführlicher Form vorhanden.

5.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele Umweltschutz

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, welche naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden sollen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und wie mit diesen umzugehen ist (§ 1a). Der Umweltbericht wird auf Grundlage des § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Er beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Gliederung orientiert sich an den Vorgaben des Anhang 1 zum BauGB.

Es gelten die überfachlichen Ziele und Grundsätze im Teil A des Regionalplanes Region 9 „Augsburg“ zu Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft, in dem die wesentlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (z.B. Flächensparen, Innenentwicklung) bereits berücksichtigt und konkretisiert sind.

5.4. Umweltbericht zu den Änderungen

Vorgehensweise: Alle Änderungen werden gesondert mit einem kurzen Umweltbericht behandelt. In den einzelnen Umweltberichten werden folgende Punkte erläutert:

- Beschreibung des Bestands und Bewertung (1)
- Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkungs-Prognose) (2)
- Prognose Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose) (3)
- Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (4)
- Alternative Planungsmöglichkeiten (5)

Allgemeine Aussagen zu Zielen, Rahmenbedingungen und Grundlagen werden für alle Änderungsbereiche gemeinsam getroffen. Auswirkungen, die für alle Berichte gleich sind – wie die Wechselwirkung zwischen Boden, Wasser und Klima bei Versiegelung – werden ebenfalls nur in der Zusammenfassung aufgeführt.

5.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei einer großen Menge der Flächennutzungsplan- Änderungen mit Umweltbericht wurde bestehendes Baurecht umgewidmet, was sich positiv nachhaltig auf die Flächennutzung auswirkt. In manchen Fällen wurde der Versiegelungsgrad durch die Änderung erhöht, in der Mehrheit blieb er jedoch annähernd gleich oder wurde reduziert. Einige Änderungen wurden vorgenommen, um in von 100-jährigen Hochwassern betroffenen Bereichen das Baurecht zu reduzieren. In selteneren Fällen wurde Baurecht auf Flächen ohne Baurecht (Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen) erteilt. Dies erfolgte überwiegend im Zuge von Innenverdichtung. Änderungen wurden auch zu naturschutzfachlichen Belangen durchgeführt und weiterhin zur Aktualisierung übergeordneter Vorgaben (Darstellung Naturdenkmäler, Anpassung Bodendenkmäler). Mit der Aufgabe des Bundeswehrstandorts konnten sinnvolle Umwidmungen vorgenommen werden.

Entscheidend für die Umweltbilanz der Stadt Donauwörth sind u. a. die Schutzgüter Wasser, Mensch (hauptsächlich Lärm) sowie Landschafts- und Artenschutz. Donauwörth ist durch Hochwasserereignisse stark betroffen, was auf die Lage an Donau und Wörnitz zurückzuführen ist und sich im Schutzgut Wasser widerspiegelt. Teilweise sind verschiedene Naturschutzgebiete (z.B. Biotope, Landschaftsschutzgebiet) betroffen oder angrenzend. Durch die Innenentwicklung (z. T. im Bereich von Gewerbebetrieben) und Nähe zu Verkehrsachsen gibt es aus Immissionsschutzsicht teilweise Bedenken beziehungsweise Prüfungsbedarf auf Bebauungsebene. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich allgemein zum Beispiel im Falle einer Versiegelung. Der Boden verliert seine filternde Wirkung was sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Außerdem erwärmt er sich stärker, was die Verdunstung erhöht.

Durch die Reduzierung von Baurecht sind oft keine Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen notwendig. Falls welche benötigt werden, sind im FNP bereits Flächen vorgeschlagen, die vorzugsweise genutzt werden sollen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“). Ein Monitoring kann bei allen vorgesehenen Grünflächen durchgeführt werden. Dann ist die Bepflanzung in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode sowie vier Jahre danach zu prüfen. Ansonsten sind Monitoring-Maßnahmen im Bebauungsplan (Recyclinghof/ PV-Anlage im FFH-Gebiet) fest zu setzen. Die Gemeinde ist entsprechend § 4c BauGB für ein Monitoring verantwortlich.

5.6. Technisches Verfahren und Vorgehensweise

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ. Für die Beurteilung der Flächennutzungsplanänderung wurde zunächst der aktuelle FNP mit Art und Maß der Änderung verglichen. Für die Beurteilung der Schutzgüter wurden Bayern- und UmweltAtlas (StmFLH und LfU) herangezogen. Für 15 Änderungsbereiche lagen Informationen vor (Bebauungspläne, teilweise mit Schallgutachten, saP oder dergleichen). Eine Einschätzung zu den Lärmimmissionen wurde vom Büro um|welt geliefert und in der Tabelle unter „Mensch – Lärm“ sowie in den Fließtext eingearbeitet. Das Dokument ist im Anhang zu finden.

HINWEIS

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten:

- Erstellung des Umweltberichts nach §2a Baugesetzbuch. Dieser behandelt die strategische Umweltprüfung (SUP) zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine **SUP** ist immer erforderlich.
- Ebenso ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die **Eingriffsregelung** nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz durchzuführen.
- Sofern **Natura 2000-Gebiete** (FFH- und Vogelschutzgebiete) berührt sein könnten, ist eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.
- Sofern europarechtlich streng geschützte Arten betroffen sein könnten, ist nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** durchzuführen.
- Für ein **Großvorhaben**, meist auch für Planfeststellungsvorhaben, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVP**) durchzuführen. Die Schwellenwerte sind im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Die Notwendigkeit stellt die zuständige Genehmigungsbehörde fest.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan oder im eigenen Landschaftsplan werden Flächen aufgezeigt, die in besonderem Maße als Ausgleichsflächen geeignet sind. Diese sind als Ausgleichsflächensuchräume dargestellt. Die Suchräume beschränken sich vorrangig auf Flächen die eine eher geringe Rolle für die Landwirtschaft spielen, aber eine große Rolle für Naturschutz und Wasserwirtschaft. Vorrangig sind hier Flächen mit niedriger Grünland- bzw. Ackerzahl auszuwählen. Es soll so vermieden werden, dass der Landwirtschaft Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen verloren gehen. Eine Einbeziehung von landwirtschaftlichen Betrieben durch produktionsintegrierte Maßnahmen und Pflege von Flächen ist wünschenswert. Auf die Bewirtschaftbarkeit und Zugänglichkeit von Teilflächen ist zu achten.

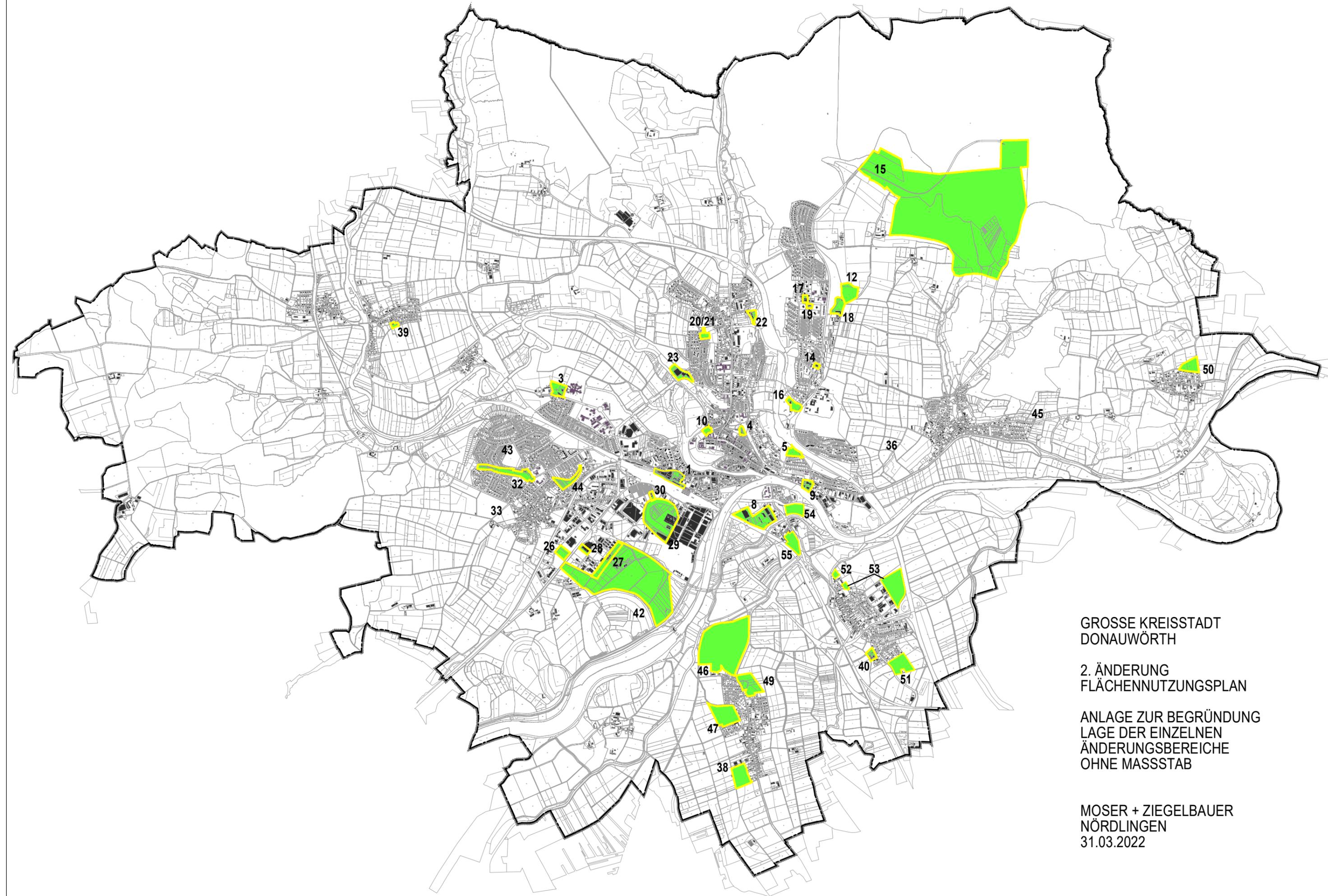
6. Vorbemerkung zur Begründung

Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Änderungsbereiche aufgeführt und erläutert.

Hierzu werden sämtliche Änderungsbereiche folgendermaßen gegliedert:

Nach einer geografischen Einordnung (Gemarkung, Bereich) und der Gegenüberstellung der bisherigen und zukünftigen Darstellung, folgt die textliche Begründung zur Neudarstellung, dann die immissionsschutzrechtliche Bewertung, sowie der Umweltbericht mit seinen Auswirkungen.

Anschließend folgen die zwei Planausschnitte mit der bisherigen und der zukünftigen Darstellung.



GROSSE KREISSTADT
DONAUWÖRTH

2. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
LAGE DER EINZELNEN
ÄNDERUNGSBEREICHE
OHNE MASSSTAB

MOSER + ZIEGELBAUER
NÖRDLINGEN
31.03.2022

Begründung

Nr. 1

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Nördlich Bahnhof – Einzelhandelszentrum
Bisherige Darstellung:	Gemischte Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel“; gemischte Bauflächen, Sondergebietsfläche „Parkhaus“ und Flächen für Bahnanlagen

In seiner Sitzung am 05.06.2014 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsviertel westlich des Bahnhofs“ aufzustellen.

Der Bebauungsplanvorentwurf verfolgt das Ziel den südlichen Teil des Änderungsbereichs als Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Zudem soll dieses im Osten, durch ein attraktives Wohnangebot, ergänzt werden.

Die neue Darstellung bezweckt eine Verbesserung des Ortsbildes von der Dillinger Straße aus. Außerdem stellt ein großflächiges Nahversorgungszentrum, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, ein Einkaufsangebot für eine Vielzahl von Pendlern und Reisenden dar.

Das Einkaufszentrum soll in dem neuen Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche „Nahversorgungszentrum“ dargestellt werden. Im Osten soll sich eine gemischte Baufläche ansiedeln, die sich aus Handel, Gewerbe und Wohnen zusammensetzt. Das bereits bestehende Parkhaus westlich des Bahnhofs soll an beiden Stirnseiten erweitert werden, um mehr Parkmöglichkeiten in Nähe des Bahnhofs bieten zu können. Eine neue Straße verbindet das Nahversorgungszentrum, das Mischgebiet und das Parkhaus miteinander und stellt zudem eine Durchfahrt zum Bahnhof her. Die Fläche entlang der Bahngleise versteht sich nicht länger als Gewerbefläche, sondern teilt sich auf in Verkehrsfläche, Sondergebietsfläche „Parkhaus“ und Fläche für Bahnanlagen. Dies erleichtert die Zufahrtsmöglichkeit der Lieferanten zum Lager des Nahversorgungszentrums und dient als Abstandsfläche zwischen Bahngleisen und Einkaufszentrum.

Da die Fläche bereits bebaut ist, wird lediglich die Art der Bebauung geändert.

Die planerischen Entscheidungen waren erforderlich, da das großflächige Einkaufszentrum eine gesonderte Nutzung innerhalb des Mischgebiets darstellt, welches aus Einzelgebäuden verschiedener Nutzungen besteht. Die weiteren Flächennutzungsänderungen waren im Zuge der Erschließung der Sondergebietsfläche notwendig.

Im Vergleich zum Flächennutzungsplan von 2004 wurden keine Bahnflächen durch andere Bauflächen überplant, sodass eine Entwidmung von Bahnflächen nicht erforderlich ist.

Laut Auskunft der Deutschen Bahn vom Februar 2021 wird jedoch die östliche Erweiterung des P+R-Parkhauses nicht realisiert werden, da die Flächen von der Deutschen Bahn selbst benötigt werden. Die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen ist somit korrekt. Der dazugehörige Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftsviertel westlich des Bahnhofs" wird jedoch in einem separaten Verfahren entsprechend geändert. Die westlich neu dargestellten Bahnflächen entsprechen dem Ist-Zustand. Die vormals dargestellten gewerblichen Bauflächen konnten nicht realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan soll daher jetzt entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan geändert werden.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:

Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsviertel westlich des Bahnhofs“: (Anzahl: 10)

- Eduard-Rueber-Straße: „Neubau einer Wohnanlage“
 - 2013

- Tektur 2014
- Eduard-Rueber-Straße: „Neubau einer Wohnanlage“
 - 2014
- Dillinger Straße: „Errichtung eines Geschäftshauses (EDEKA)“
 - 2015
 - 1. Tektur: 2015
 - 2. Tektur: 2017
 - Außenwerbung: 2016
 - Werbeanlage: 2017
 - Werbeanlage: 2018
 - Werbeanlage: 2018

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	1
Bereich:	Nördlich Bahnhof – Einzelhandelszentrum
Bisherige Darstellung:	Gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel“; gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen
Vorbelastung:	Bisher auf das Gebiet einwirkender Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm durch Gewerbegebietsflächen und durch Betriebe innerhalb der gemischten Baufläche
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Mittlere Erheblichkeit

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Norden verlaufende stark befahrene „Dillinger Straße“ sowie durch die im Süden angrenzende Schienenverkehrsanlage gegeben. Darüber hinaus sind durch die angrenzenden gewerblichen Bauflächen und durch vorhandenen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie innerhalb der gemischten Bauflächen stellenweise Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm vorhanden. Hierzu zählt auch das vorhandene Parkhaus inkl. An- und Abfahrtsverkehr.

Die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sowie die Erweiterung von Parkplatzflächen ist mit zusätzlichen Schallemissionen durch den Betrieb der gewerblichen Anlagen selbst (z.B. durch haustechnische Anlagen) als auch durch Liefer- und Kundenverkehr verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohn- und Geschäftsviertel westlich des Bahnhofs“ wurde eine Lärmuntersuchung durch DR. BRENNER INGENIEURE MBH vom 20.02.2015 vorgenommen:

- Für die Parkhauserweiterung werden die Richtwerte der mittleren Beurteilungspegel nach TA Lärm eingehalten. Bezüglich des Maximalpegels treten geringe Überschreitungen auf.
- Das Vorhaben des Volksbankkomplexes stellt für die nächstgelegene Nachbarbebauung keine unzulässige Lärmbeeinträchtigung dar. Ebenso lässt sich die Wohnbebauung nach den Orientierungswerten der DIN 18005 ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen in das Plangebiet integrieren.
- Bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrs sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen.
- Entsprechende lärmindernde Maßnahmen für die Lärmkonflikte werden im Schallschutzgutachten vorgeschlagen und in den Festsetzungshinweisen aufgeführt. Es erfolgte auch eine Bemessung der Außenbauteile der Gebäudefassaden im Plangebiet anhand der drei Lärmarten Gewerbe, Straße und Schiene nach DIN 4109. Sowohl die vorgeschlagenen Festsetzungshinweise, die sich auf die zulässigen An- und Abfahrten von Kunden und Lieferverkehr, die zulässige Anlieferungszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sowie Beschränkung der Emissionen haustechnischer Anlagen bezieht als auch die erforderliche Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109 wurden in den Bebauungsplan übernommen.
- Beim Parkhaus wird festgesetzt, dass Immissionskonflikte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Festsetzung entsprechender Auflagen zu lösen sind. Grundlage hierfür soll ein gesondertes Schallgutachten bilden.
- Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz werden die Richt- bzw. Orientierungswerte der zugrundeliegenden Richtlinien eingehalten und es kann dem Vorhaben laut B-Plan „Wohn- und Geschäftsviertel westlich des Bahnhofs“ aus schalltechnischer Sicht zugestimmt werden.

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

Umweltbericht

Nr. 1 Nördlich Bahnhof- Einzelhandelszentrum

Bisherige Ausweisung: Gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche

Zukünftige Ausweisung: Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“, Parkplatzfläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- überbauter, versiegelter und gestörter Boden	- ggf. Zunahme Versiegelung und Überbauung: Änderung Bodenprofil und -funktionen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- überbautes Gebiet, großflächige Versiegelung: Erwärmungspotenzial - Frischluftschneise durch Bahngleise	- ggf. Zunahme Erwärmungspotenzial - kaum Bedeutung für Luftaustausch → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	- Grundwasser: Stand unbekannt (wegen Nähe zur Wörnitz eher hoch einzuschätzen) - Hochwassergefahr bei HQ _{extrem} - Wörnitz nordöstlich	- weiterhin gestörte Grundwasserneubildung - Maßnahmen bei extremen (= seltenen) Hochwassern notwendig → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- überbaute und versiegelte Fläche - Nachweis von Mauereidechsen - FFH-Gebiet ca. 100 m nordöstlich	- weiterhin Versiegelung; FFH-Gebiet mit ausreichend Abstand; Vergrämung der Eidechsen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- überbaute Fläche mit geringem Erholungspotenzial	- Erweiterung der öffentlichen Parkplätze → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Verkehrslärm (Dillinger Straße, Bahnbetrieb), Gewerbelärm (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) sowie Parkverkehr im Parkhaus	- zusätzliche Schallemissionen durch großflächigen Einzelhandel sowie Erweiterung von Parkplatzflächen → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Landschaft	- umgeben von bestehenden Gebäuden - von Altstadt aus einsichtig	- Ergänzung im Bezug zu Bestandsgebäuden → <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)

Die Fläche ist bereits bebaut und es wird lediglich die Art der Bebauung geändert. Dadurch treten kaum Änderungen auf. Durch die großen Dachflächen des Einzelhandels ergeben sich Störungen, die durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden können. Auf Bebauungsplanebene ist eine schalltechnische Untersuchung, die vor allem die Auswirkungen des Sondergebiets auf schutzbedürftige Nutzungen ermittelt, erforderlich.

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

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter durch die bestehenden Gebäude und Erschließung versiegelt bleiben. Die Ausweisungen bleiben gleich.

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 Umnutzung im Innenbereich ist dies gegeben. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden dann Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Dachbegrünung) festgesetzt. Erhöhte Lärmbeeinträchtigungen sind einerseits durch Nutzungsbeschränkungen des SO-Einzelhandels (z.B. Kontingentierung) sowie andererseits durch passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Mischgebietes (z.B. Gebäudestellung, baul. Schallschutz) zu vermeiden. 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

Das Einkaufszentrum hätte anderorts in der gemischten Baufläche angesiedelt werden können. An der gewählten Stelle sind durch Straßen- und Bahnbetrieb weniger Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Ein Sondergebiet ist außerdem wegen der zentrale Lage, der Grundstücksgröße sowie der Erschließung an dieser Stelle sinnvoll.





Begründung

Nr. 3

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bebauungsplan „Erweiterungsflächen Donau-Ries-Klinik“
Bisherige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen
Zukünftige Darstellung:	Flächen für den Gemeinbedarf

In seiner Sitzung am 05.12.2013 beschloss der Stadtrat die Satzung des Bebauungsplans „Erweiterungsflächen West der Donau-Ries-Klinik“.

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan verfolgt das Ziel, Teilgebiete der Waldflächen sowie der Landwirtschaftsflächen zu erschließen, um eine Erweiterung der Donau-Ries-Klinik zu ermöglichen.

Die Flächennutzungsänderung bezweckt mit der Erweiterung des Krankenhausgebäudes den konkreten Bedarf an fehlenden Abteilungen zu decken und eine umfassendere medizinische Versorgung zu gewährleisten. Es soll ausreichend Platz für neue fachspezifische Abteilungen, wie zum Beispiel die onkologische Radiologie, geschaffen werden.

Die Erweiterungsflächen grenzen westlich an das bestehende Klinikgelände an und eignen sich daher gut für die vorgesehene Nutzung. Außerdem sind bereits zwei Erweiterungsgebäude der Donau-Ries-Klinik auf der Fläche für Landwirtschaft vorhanden. Demzufolge ist die Flächennutzungsänderung notwendig, um die erforderliche Erweiterungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:

Bebauungsplan „Erweiterungsflächen West der Donau-Ries-Klinik“: (Anzahl: 2)

- Neudegger Allee: „Neubau einer Krankenpflegeschule“
 - 2018
 - Tektur: 2019

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	3
Bereich:	Bebauungsplan „Erweiterungsflächen Donau-Ries-Klinik“
Bisherige Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen
Zukünftige Darstellung:	Flächen für den Gemeinbedarf
Vorbelastung:	Krankenhausbetrieb östl. der Änderungsfläche
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit

Eine Vorbelastung ist durch die zu ändernde Fläche selbst nicht gegeben. Allerdings besteht für das südlich der Neudegger Straße vorhandene Wohngebiet sowie für das Gut Neudegg im Außenbereich bereits jetzt eine geringe Geräuschbelastung durch den bestehenden Krankenhausbetrieb der Donau-Ries-Klinik (Fahrgeräusche, Parkverkehr, Krankenhaustechnik).

Durch die geplante Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf soll die Möglichkeit einer Erweiterung durch weitere Klinikgebäude geschaffen werden. Somit kann sich für das südlich gelegene Wohngebiet und das Gut Neudegg eine höhere Belastung durch das Heranrücken von zusätzlichen Krankenhausflächen und -gebäuden und damit verbundenem Krankenhausbetrieb ergeben.

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan „Erweiterungsflächen westlich der Donau- Ries-Klinik“ wurde durch das Gutachterbüro Andreas Kottermair eine schalltechnische Untersuchung vom 09.01.2013 durchgeführt, um die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen der einzelnen Fachbereiche der Klinik auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung zu beurteilen:

- Insbesondere wegen der gewerblichen Vorbelastungen aus dem östlich benachbarten Krankenhausgelände besteht die Anforderung, dass durch das Erweiterungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnnachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschritten bleiben und somit kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag entsteht. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist erzielt worden, dass zur hier maßgeblichen Tag-Beurteilungszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an der Wohngebietsbebauung südlich der Straße „Neudegger Allee“ der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um mindestens 8 dB(A) unterschritten wird.
- An den Immissionsorten im maßgeblichen Einwirkungsbereich des westlich angrenzenden Guts Neudegg bleibt der Immissionsrichtwert für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) um mehr als 10 dB(A) unterschritten.
- Durch den An- und Abfahrtsverkehr, der im Zusammenhang mit den Erweiterungsmaßnahmen auf der öffentlichen Straße „Neudegger Allee“ entsteht, sind Beurteilungspegel prognostiziert, die an der benachbarten Wohngebietsbebauung um mindestens 6 dB(A) unter dem für die Tagzeit geltenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) liegen. Zusammen mit den Verkehrslärmimmissionen durch die Vorbelastung, die durch den bestehenden Krankenhausbetrieb vorgegeben ist, bleibt der Immissionsgrenzwert um mindestens 4,5 dB(A) unterschritten.
- Im weiteren östlichen Verlauf der Neudegger Allee wirken an den Schulgebäuden Geräuschpegel ein, die alleine durch das Bebauungsplanvorhaben bedingt um mindestens 5 dB(A) und in der Summe mit dem bestehenden Klinikbetrieb um mindestens 1,5 dB(A) unter dem hier maßgebenden Immissionsgrenzwert von 57 dB(A) liegen.
- Die im Schallgutachten vorgeschlagene und in den Bebauungsplan übernommene Festsetzung beschränkt sich aufgrund der prognostizierten Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf die Festlegung, dass auf der Bebauungsplanfläche nur ein Betriebsgeschehen zulässig ist, das in der Summe mit den Schallimmissionen durch darüber hinaus vorhandene gewerbliche Nutzungen an der umliegenden Wohnnachbarschaft die nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) zutreffenden Bestimmungen einhält.

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

Umweltbericht

Nr. 3 Bebauungsplan "Erweiterungsflächen Donau-Ries-Klinik"

Bisherige Ausweisung: Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen und Grünflächen

Zukünftige Ausweisung: Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde - Laubwald -> natürliche Gegebenheiten - teilweise Versiegelung vorhanden	- teilflächige Versiegelung mit Veränderung des Bodenprofils und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- Wald mit positiver Wirkung auf Lufthygiene - Gebiet im Nordwesten von Bebauung	- Entfernung der Gehölze und Versiegelung → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	- Grundwasser: Stand unbekannt; vermutlich relativ hoch (Nähe Wörnitzau) - HQ _{extrem} ausreichend weit nördlich / östlich - Oberflächengewässer: nicht vorhanden	- gestörte Grundwasserneubildung durch Versiegelung → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- verschiedene (Laub)Gehölze mit Krautschicht, teils als Biotop ausgewiesen, hohe Biodiversität	- Rodung, Versiegelung, Überbauung → <u>hohe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- keine öffentliche Zugänglichkeit - Wanderweg südlich der Änderungsfläche	- evtl. bessere Zugänglichkeit des Waldes - geringe Geruchsbelastung des Krankenhausbetriebs durch die Landwirtschaft → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- keine Vorbelastung des Gebietes - geringe Geräuschbelastung durch Krankenhausbetrieb (Technik, Fahrgeräusche, Parken)	- Heranrücken an Wohngebiet - geringe Geräuschbelastung des Krankenhausbetriebs durch die Landwirtschaft → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Landschaft	- ebenes Gelände - Umgeben von Bebauung und Wald	- Ergänzung im Bezug zu Bestandsgebäuden → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- Sachgut Landwirtschafts- und Waldfläche mit Ertragsfunktion	- Reduktion Ertragsfunktion → <u>geringe Erheblichkeit</u>
gesamt		→ <u>mittlere Erheblichkeit</u>

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

Durch die Beseitigung der Gehölze bzw. des kartierten Biotops sind sämtliche Schutzgüter betroffen und es kann eine saP notwendig werden. Durch die westliche Eingrünung kann die Situation verbessert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Vorbelastung durch den Klinikbetrieb sowie die durch die Krankenhauserweiterung zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln. Des Weiteren sicherzustellen, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe des näheren Umgriffs in ihren Betriebsabläufen nicht behindert werden. Die Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und die Betriebszeiten sind zu dulden.

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

Die Gehölze sowie die momentane Eingrünung westlich des bestehenden Klinikums würden bestehen bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen blieben unbehelligt. Die Notwendigkeit einer Klinikumserweiterung bleibt bestehen.

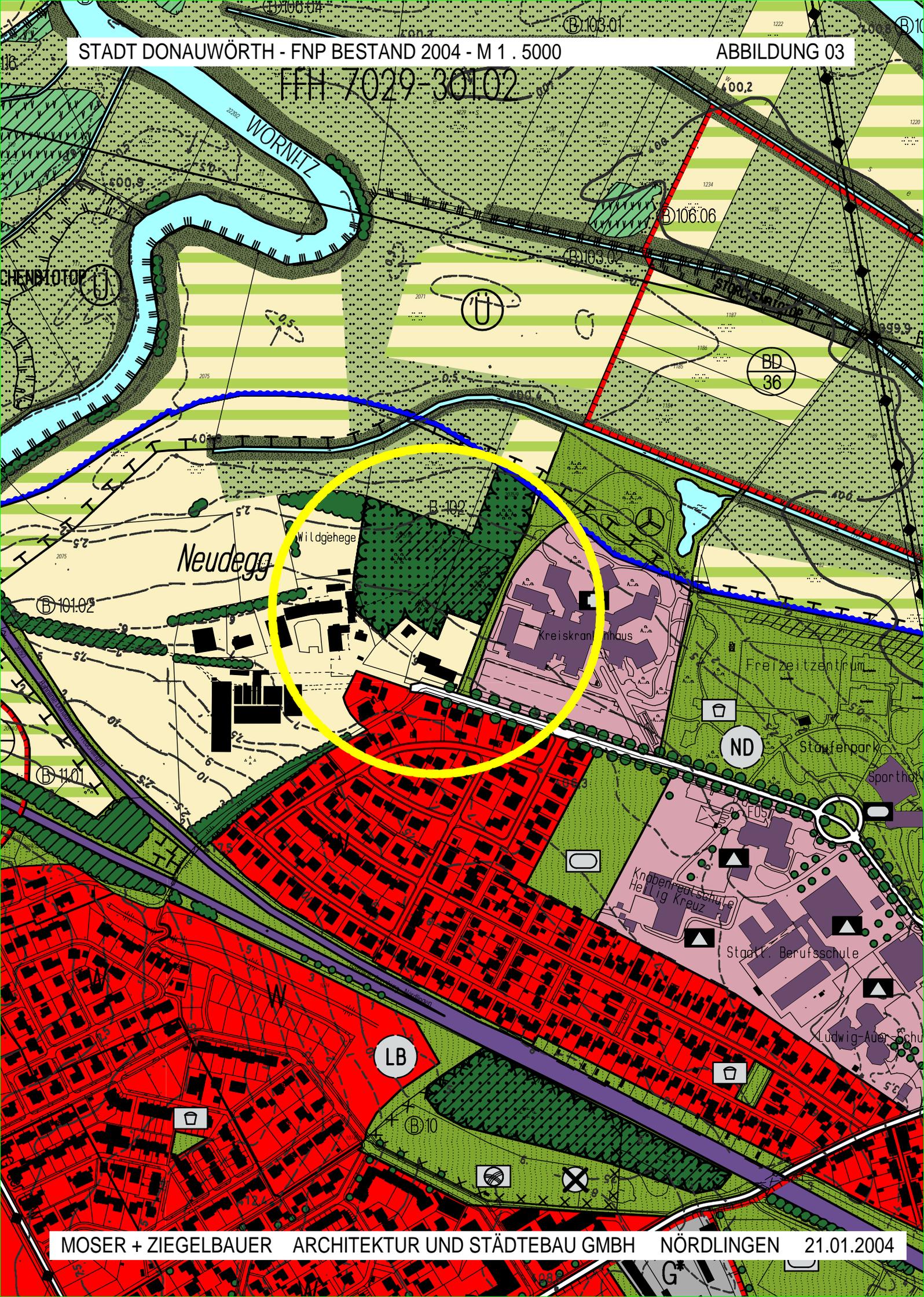
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Das Gebiet liegt umgeben von Bebauung. Somit ist eine flächensparende Lösung gewählt. Die Eingrünung ist positiv zu bewerten.

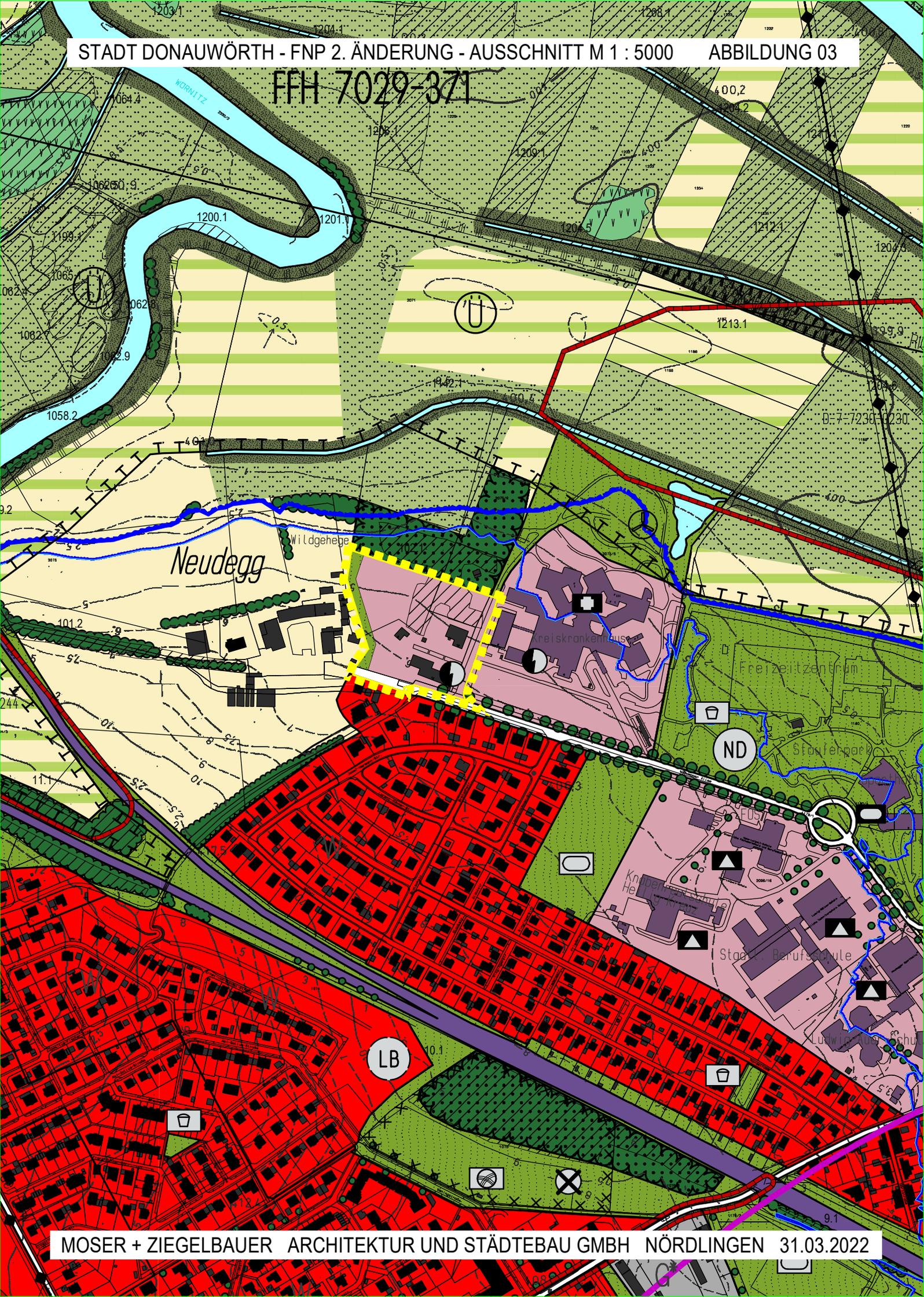
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden dann Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Aussparen des Biotopbereichs von Versiegelung und Bebauung) festgesetzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die neue Fläche für den Gemeinbedarf liegt in Umgebung von Bebauung und ergibt eine sinnvolle Ergänzung. Auch die Nähe zum bestehenden Klinikum ist nahezu nicht besser möglich. Im Osten besteht ein Freizeitzentrum, das die Erweiterung in diese Richtung ausschließt. Im Norden ist der Landebereich für Helikopter sowie der Einfluss durch Hochwasser ein Ausschlusskriterium.



FFH 7029-371



Begründung

Nr. 4

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Spindeltal
Bisherige Darstellung:	Grünfläche
Zukünftige Darstellung:	Fläche für den Gemeinbedarf

Die Flächennutzungsänderung verfolgt das Ziel die Grundstücke mit den Flurnummern 93 und 100, Gemarkung Donauwörth, als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen.

Zweck dieser Darstellung ist die Errichtung eines Forums für Bildung und Energie (Volkshochschule).

Damit die Fläche der heutigen Nutzung entspricht, ist es notwendig die Darstellung der Fläche zu ändern, da die Baugenehmigung für das Forum am 22.05.2009 erteilt und das Gebäude bereits fertiggestellt wurde.

Die Planung der Volkshochschule stellt eine Erweiterung des Bildungsangebotes in Donauwörth dar und rechtfertigt die planerischen Entscheidungen mit einer Vielzahl an Angeboten zur Unterstützung von Weiterbildungen. Außerdem bot die Grünfläche ausreichend Platz für einen Neubau. Das Forum für Bildung und Energie stellt nur eine geringe optische Veränderung an Freizeitwegen und keine erhebliche Auswirkung auf die nähere Umgebung dar.

Die bisherige Darstellung als Grünfläche entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, daher ist die Darstellungsänderung notwendig.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	4
Bereich:	Spindeltal
Bisherige Darstellung:	Grünfläche
Zukünftige Darstellung:	Fläche für den Gemeinbedarf, für Neubau eines Forums für Bildung und Energie (Volkshochschule)
Vorbelastung:	keine
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	Nicht betroffen

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die bisherige Nutzung als Grünfläche nicht gegeben. Auch im Umfeld sind keine maßgeblichen Vorbelastungen vorhanden.

Durch die geplante Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf soll die Möglichkeit einer Erweiterung durch Schul- bzw. Bildungseinrichtungen geschaffen werden. Eine maßgebliche Geräuschbelastung wird sich durch diese zukünftige Nutzung nicht ergeben.

Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm): nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 4 Spindeltal

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche (mit Gebäuden für kulturelle Zwecke), Trafostation

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Grünfläche mit positiver Auswirkung auf Boden	Versiegelung, Änderung des Bodenprofils und der -funktionen → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- Grünland geringer Größe mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung - Lage im Nordosten von Bebauung -> keine Bedeutung für Frischluftzufuhr	Verminderung der Kaltluftentstehung auf einer Fläche geringer Größe → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt (wegen Nähe zum Kaibach vermutlich hoch) Kaibach östlich	veränderte Grundwasserneubildung, Bachnähe → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- Grünfläche in Zusammenhang mit Bebauung	- Versiegelung und Überbauung → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Grünfläche geringer Größe in der Nähe vom Stadtzentrum - Wander- und Radweg westlich und nördlich	- geringe optische Veränderung an Freizeitwegen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- Grünfläche ohne Vorbelastung	- Schul- bzw. Bildungseinrichtungen ohne maßgebliche Geräuschbelastung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	umfasst von Bebauung und linearen Gehölzflächen	Eingefasst und ohne Fernwirkung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- zwei Bodendenkmäler mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden	- Überbauung und Versiegelung → <u>mittlere bis hohe Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>mittlere Erheblichkeit</u>

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

Der hauptsächliche Eingriff ergibt sich durch die Versiegelung und Bebauung. Dadurch sind nahezu alle Schutzgüter betroffen.

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

Die Grünfläche bleibt mit allen Schutzgutfunktionen bestehen. Das Bildungszentrum würde nicht in Zusammenhang mit der bestehenden Schule entstehen.

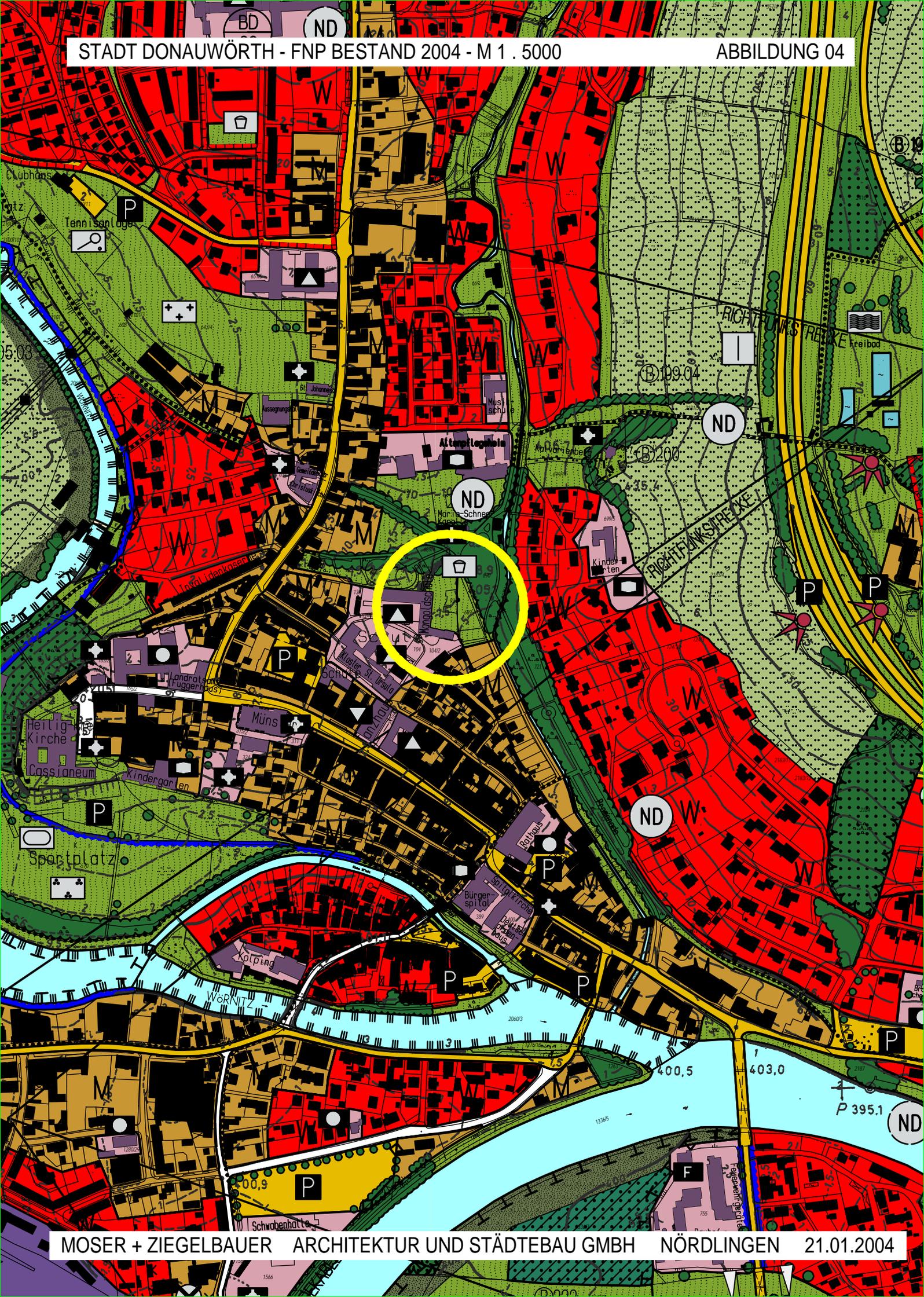
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

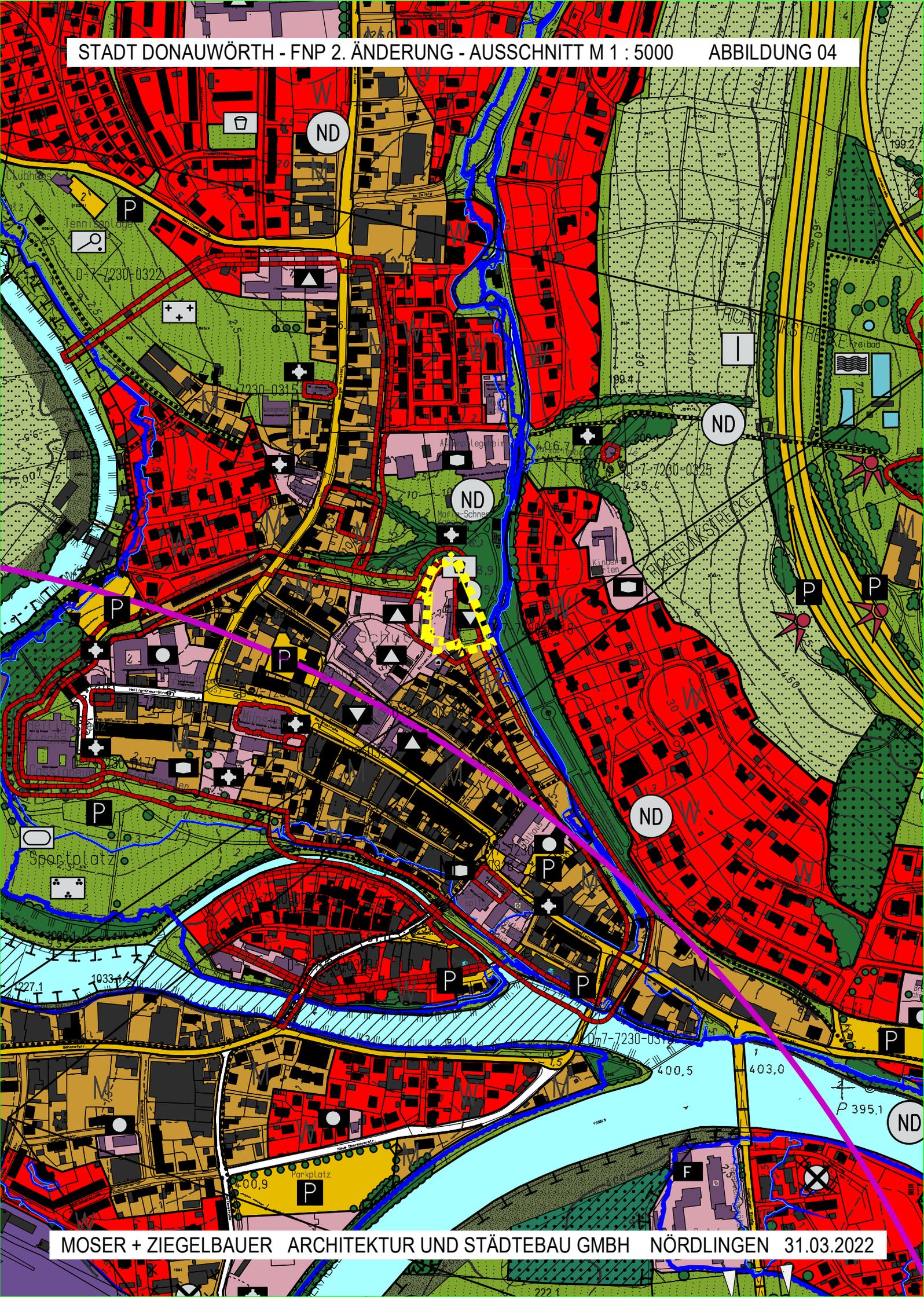
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Ergänzung von Bebauung im Stadtgebiet ist der Eingriff relativ gering. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen 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

Das Planungsgebiet befindet sich recht zentral in Donauwörth und in Zusammenhang mit bestehenden Gemeinbedarfsflächen. Die gewählte Fläche zeichnet sich durch eher geringfügige Beeinträchtigungen aus. Das Roden von Wald (im Westen des Zentrums) würde die Schutzgüter wesentlich mehr beeinträchtigen.





Begründung

Nr. 5

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Johannes-Traber-Straße
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche

Ziel des Bauleitplans ist es, die Wohnbaufläche als Grünfläche darzustellen, um die Wohnbebauung in dem Gebiet deutlich einschränken zu können.

Die Flächennutzungsänderung bezweckt eine sinnvollere Nutzung des Gebiets, da eine Wohnnutzung - aufgrund zu hoher Schallimmissionen - ausgeschlossen wird.

Die direkt anschließende B2 stellt eine zu große Lärmbelästigung dar, die eine Flächennutzungsänderung hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Gründe rechtfertigt.

Die Notwendigkeit der Flächennutzungsänderung spiegelt sich in den Grenzwerten der Schallimmissionen für Wohngebiete wider, die in diesem Gebiet deutlich überschritten werden. Eine Darstellung als Wohnbaufläche ist also nicht vertretbar, daher soll das Gebiet zukünftig als Grünfläche dargestellt werden, um möglichen, gesundheitlichen Problemen von Bewohnern vorzubeugen.

Demzufolge soll die Grünfläche zukünftig bestehen bleiben und dazu parallel die Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Grünfläche soll letztendlich als Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Wohnbaugelände dienen.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	5
Bereich:	Johannes-Traber-Straße
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche
Vorbelastung:	Straßenverkehrslärmemissionen von der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 2
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Aufgrund der Lärmimmissionen, die von der Bundesstraße B 2 ausgehen, ist in diesem Bereich keine Wohnnutzung möglich. Gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Donauwörth werden Beurteilungspegel von bis zu ca. 70 dB(A) am Tag und bis zu ca. 65 dB(A) in der Nacht erreicht. Die städtebaulichen Orientierungswerte für Wohnbauflächen von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden nicht eingehalten.

Aufgrund der Rückstufung der Wohnbaufläche zur Grünfläche ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 5 Johannes-Traber-Straße

Bisherige Darstellung: Wohnbauflächen

Zukünftige Darstellung: Grünflächen

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Baurecht für Wohnbauflächen mit potenzieller Versiegelung und Überbauung	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Wohnbebauung ohne besondere Klimafunktionen - Randlage zwischen Bebauung und Bundesstraße	Kaltluftentstehungsgebiet → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasser: Stand unbekannt Oberflächengewässer: nicht vorhanden	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Wohnbebauung ohne besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen	Reduzierung Baurecht → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	- Wohnbebauung mit entsprechender privater Erholungsqualität	- keine besondere Bedeutung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch – Lärm	- hohe Lärmimmissionen aufgrund der Bundesstraße -> Wohnnutzung nicht möglich	- Grünfläche ohne Konflikt → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Lage zwischen Wald, Wohnbebauung und Eingrünung der Bundesstraße ohne Fernwirkung	- Grünlanderhalt → <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)

Das bestehende Grünland bleibt bestehen und bekommt eine dementsprechend passende Darstellung. Baurecht für Wohnbebauung wird reduziert. Gegebenenfalls müssen die Bauplätze andernorts nachgewiesen werden.

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

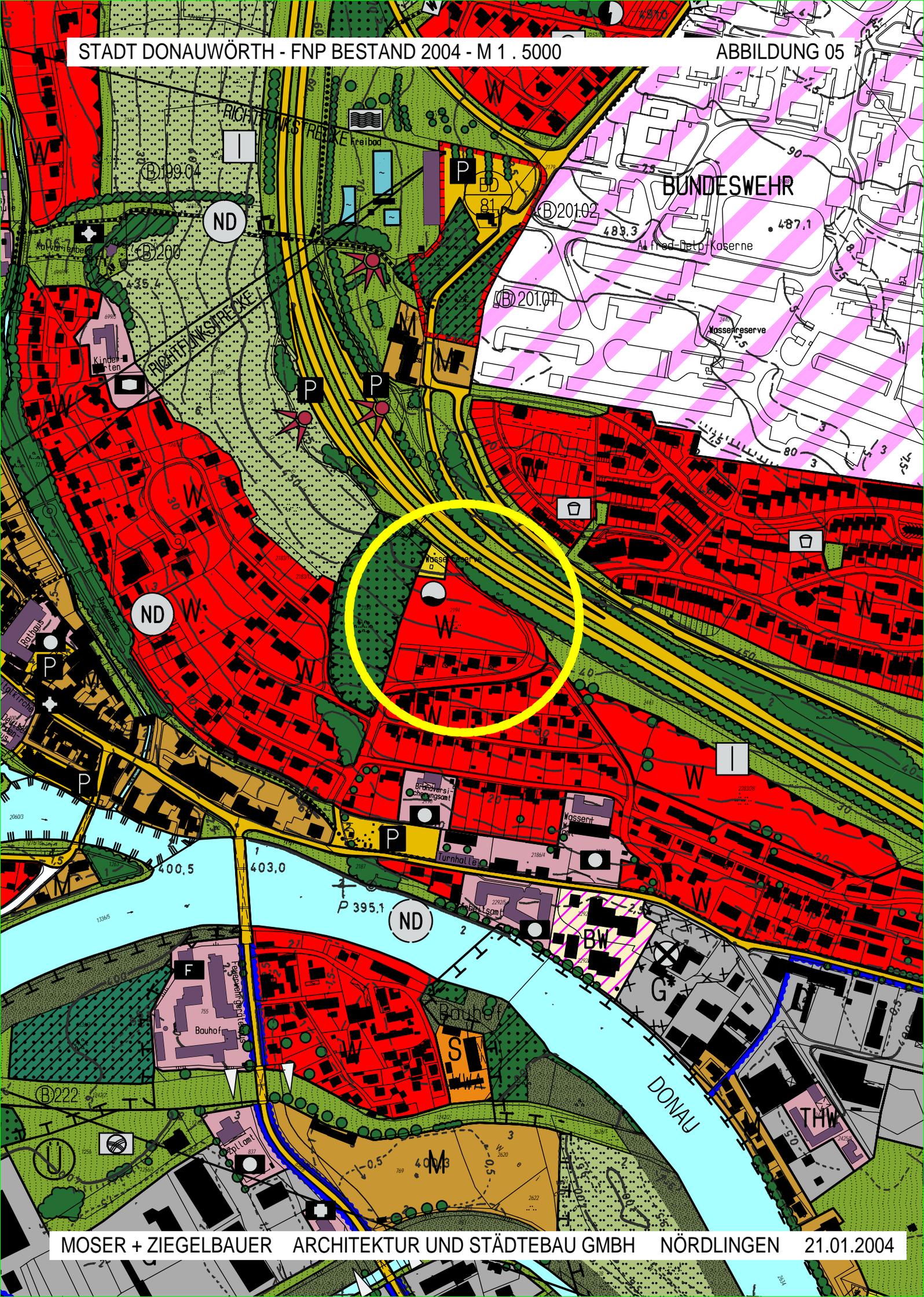
Die Fläche weist die Möglichkeit zur Bebauung mit Wohnungen aus. Diese Möglichkeit kann aber nicht genutzt werden, da die Schallimmissionen deutlich über dem Grenzwert für Wohngebiete liegen.

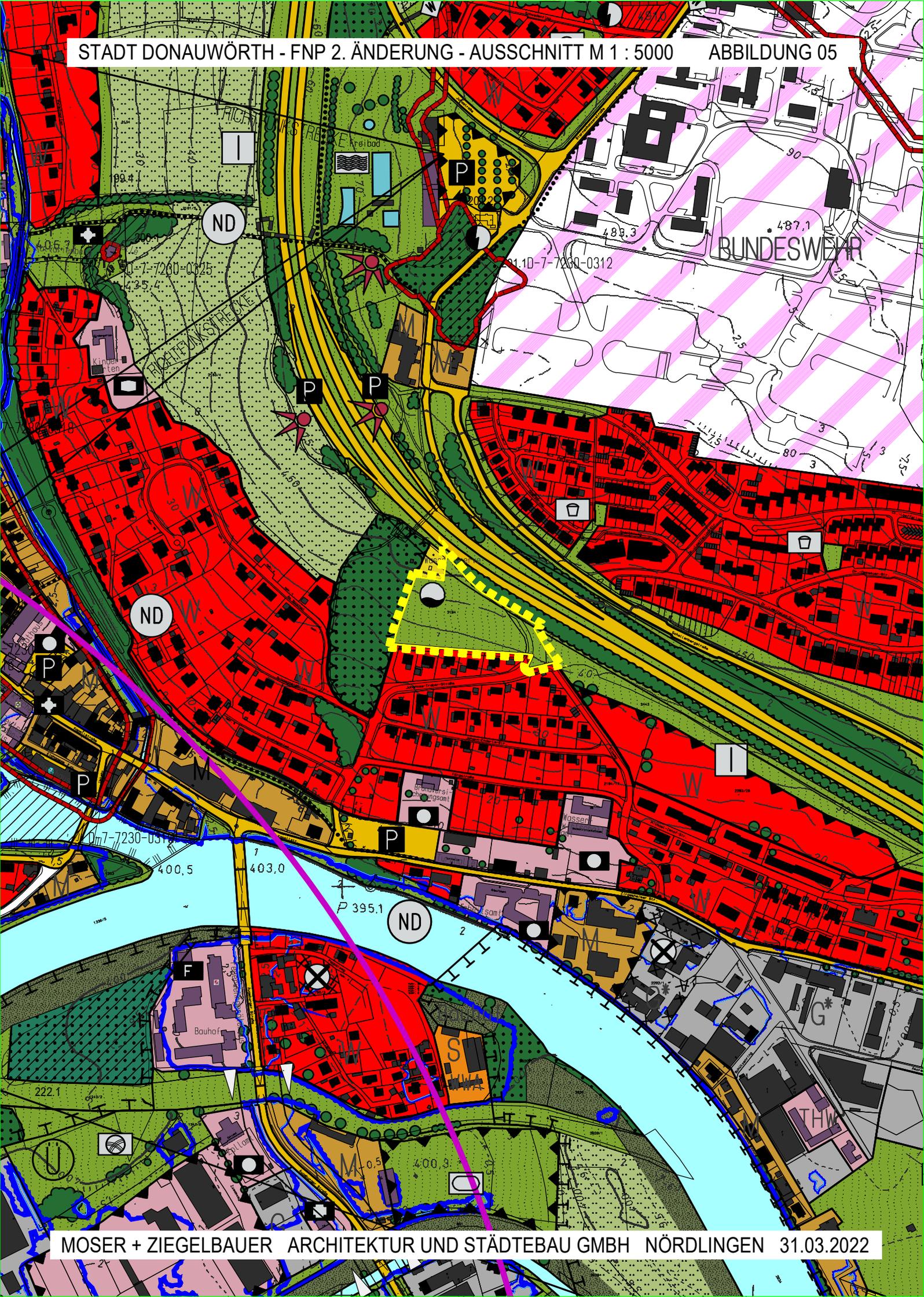
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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. Die Eingrünung der Wohnbebauung vergrößert sich.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche besitzt kein Potenzial für Wohnnutzung, da die Schallimmissionen zu hoch sind. Daher macht es keinen Sinn sie weiter für diese darzustellen. Es wäre eventuell möglich die Fläche für andere Bebauung (Gewerbe) bereit zu stellen – wobei auch für diese Nutzungen die festgesetzten Lärmgrenzen überschritten werden.





Begründung

Nr. 8

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Gewerbegebiet beim Zoll, Fläche Sibinger
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Fläche für den Gemeinbedarf und gewerbliche Baufläche

Ziel der Flächennutzungsänderung ist es, die gewerblichen Flächen teilweise als eine Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen. Die Gemeinbedarfsfläche soll als Areal für den neuen Festplatz im Bereich des Zusamweges dienen.

Um die verlorengegangene gewerbliche Fläche zu kompensieren, wird zudem ein Teil der Grünfläche als neue gewerbliche Fläche dargestellt.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wurde als gering bis mittelmäßig eingestuft.

Die gewerbliche Fläche bietet sich sehr gut als Festplatz an, da das Versiegelungspotenzial von der bisherigen Nutzung bereits sehr hoch und die Größe der Fläche angemessen ist. Außerdem eignet sich die Fläche besonders gut für den Gemeinbedarf, da ein Festplatz flexibler vor Hochwasser geschützt werden kann, als eine gewerbliche Fläche.

Um die möglichen Lärmkonflikte durch die Gemeinbedarfsfläche (Festplatz) im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche mit der Kennzeichnung gemäß der Planzeichenverordnung unter 15.6 – Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – umgrenzt.

Die Notwendigkeit der Darstellungsänderungen kommt durch die Errichtung des Festplatzes zustande, da ein solcher benötigt wurde.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	8
Bereich:	Gewerbegebiet beim Zoll, Fläche Sibinger
Bisherige Darstellung:	Gewerbliche Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Fläche für den Gemeinbedarf und gewerbliche Baufläche
Vorbelastung:	Gewerbelärm
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die Widmung als gewerbliche Baufläche und durch benachbarte gewerbliche Bauflächen bereits gegeben. Auf das nördlich vorhandene Wohngebiet um den Erlenweg und Pappelweg wirken bereits Gewerbelärmimmissionen ein. Die südlich davon angrenzenden gemischten Bauflächen sind noch nicht bebaut.

Der westliche Teil der Änderung verbleibt als gewerbliche Baufläche. Der größere östliche Flächenanteil wird von einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewidmet, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung als Festplatz zu bereiten.

Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Lärmbeeinträchtigung auf das nördlich vorhandene Wohngebiet durch vorhandenen und zusätzlichen Gewerbelärm zu ermitteln. Unzulässige Lärmbeeinträchtigungen sind durch geeignete Festsetzungen (Kontingentierung bzw. betriebliche Auflagen) im Bebauungsplan zu verhindern.

Durch die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Festplatz ist mit Lärmimmissionen durch Freizeitlärm zu rechnen. Die Lärmbeeinträchtigungen auf das nördlich vorhandene Wohngebiet sind zu ermitteln und unzulässige Lärmeinwirkungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern.

Um die möglichen Lärmkonflikte im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Gemeinbedarfsfläche 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 mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Umweltbericht

Nr. 8 Gewerbegebiet beim Zoll, Fläche Sibinger

Bisherige Darstellung: Gewerbliche Baufläche und Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche und gewerbliche Baufläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- fast ausschließlich Kalkpaternia - Grünfläche geringer Größe -> Bodendeckung - Gewerbefläche mit hohem Versiegelungspotenzial	Versiegelung, Änderung des Bodenprofils und der -funktionen auf Flächen geringer Größe → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	bestehende Versiegelung bzw. Baurecht mit Erwärmungspotenzial - Grünfläche geringer Größe mit Kaltluftentstehung	Verminderung der Kaltluftentstehung auf einer Fläche geringer Größe → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Nähe zu Zusan und Donau -> vermutlich hoch anstehendes Grundwasser Gefahr durch HQ ₁₀₀	veränderte Grundwasserneubildung, Gewässernähe, Hochwassergefahr → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- hauptsächlich Baurecht (gewerbliche Baufläche) - kleiner Bereich als Grünfläche	- Versiegelung (und Überbauung) der Grünfläche, Umnutzung des Gewerbes → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Grünfläche geringer Größe umgeben von Gewerbe - Radwanderweg im (Süd)Osten	- geringe optische Veränderung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Widmung als gewerbliche Baufläche und benachbarte gewerbliche Bauflächen - Gewerbelärmimmissionen auf nördl. Wohngebiet	- Umnutzung zu Festplatz mit möglichen Lärmkonflikten → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Landschaft	Landwirtschaft und Gehölze (mit größtenteils Baurecht) zwischen bestehendem Gewerbe	Eingefasst und ohne Fernwirkung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>

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

Durch die Änderung des Grünlands zu gewerblicher Baufläche entsteht ein kleiner Eingriff, der alle Schutzgüter betrifft. Durch die großflächige Änderung gewerblicher Baufläche zu Gemeinbedarfsfläche (Festplatz) kann es zu einem erhöhtem Lärmaufkommen kommen. Im Hochwasserfall ist der Festplatz eventuell flexibler als die gewerbliche Baufläche.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Lärmbeeinträchtigung auf das nördlich vorhandene Wohngebiet durch vorhandenen und zusätzlichen Gewerbelärm sowie durch Freizeitlärm im Zuge der Festplatznutzung zu ermitteln. Unzulässige Lärmbeeinträchtigungen sind durch geeignete Festsetzungen (Kontingenzierung bzw. betriebliche Auflagen) im Bebauungsplan zu verhindern.

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

Die Grünfläche wird mit allen Schutzgutfunktionen erhalten. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche bleibt bestehen. Ein Festplatz wird weiterhin benötigt.

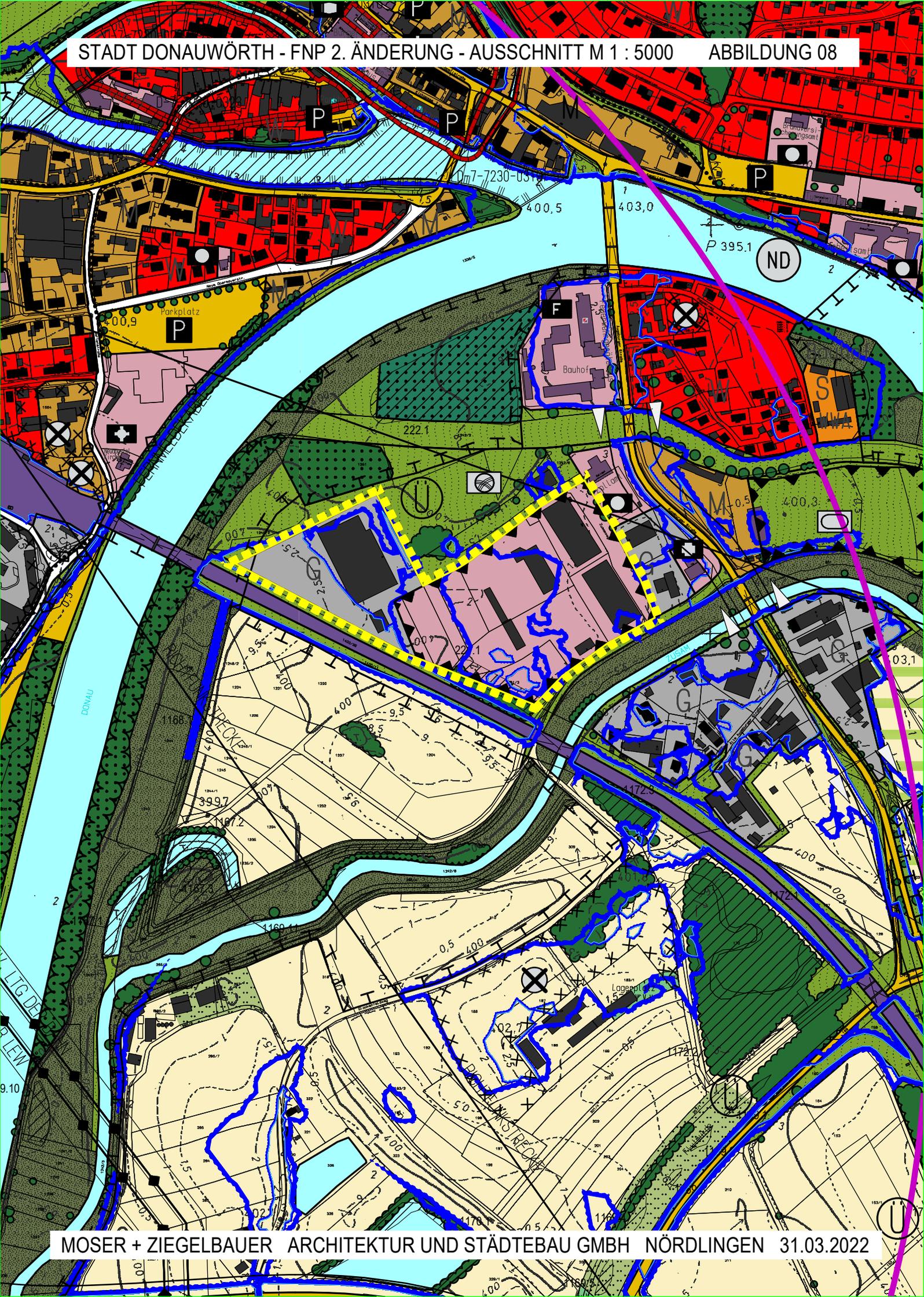
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Umnutzung von Fläche mit bestehendem Baurecht ist der Eingriff eher gering. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen 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

Das Änderungsgebiet stellt einen minimalen Eingriff durch Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Gemeinbedarfsfläche sowie Darstellung einer Grünfläche geringer Größe zu gewerblicher Baufläche dar.



Begründung

Nr. 9

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bundeswehr Zirgesheimer Straße
Bisherige Darstellung:	Fläche für die Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Gemischte Baufläche

Auf dem Bundeswehrgebiet im Bereich der Zirgesheimer Straße befanden sich die Verwaltung und die Kleiderkammer der Bundeswehr. Die Neudarstellung der Grundstücke mit den Flurnummern 2292, 2292/7 und 2292/8 erfolgt als gemischte Baufläche und passt sich somit der unmittelbaren Umgebung an.

Ziel der Darstellungsänderung der Fläche ist es, die nicht mehr genutzte Bundeswehrfläche als gemischte Baufläche darzustellen.

Die neue Flächendarstellung bezweckt eine Umwidmung der Baufläche, nach der Schließung des Bundeswehrstandortes Donauwörth, um das Innenverdichtungspotenzial bestmöglich zu nutzen und auszuschöpfen.

Es kommt lediglich zu einer geringen Umweltauswirkung, da die Schutzgüter keine oder nur geringe Beeinträchtigungen erfahren. Daher eignet sich die Fläche sehr gut für eine gemischte Baufläche, da keine weitere Versiegelung der Flächen notwendig ist und lediglich eine Nutzungsänderung vorgenommen wird. Durch die Vorbelastung des Gebiets ist die Umwidmung eine flächensparende und nachhaltige Lösung für das ehemalige Bundeswehrgrundstück. Durch die Festsetzung, dass eine gemischte Baufläche dargestellt werden soll, kann der nördlichen Wohnbaufläche entsprochen werden.

Durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Donauwörth ist es notwendig, die bisher durch die Bundeswehr genutzte Fläche im Donauwörther Stadtgebiet neudarzustellen, um ihr Brachfallen zu vermeiden. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist sinnvoll, da eine ähnliche Belastung sowie Auslastung der Fläche vorherrscht.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	9
Bereich:	Bundeswehr Zirgesheimer Straße
Bisherige Darstellung:	Fläche für Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Gemischte Baufläche
Vorbelastung:	Gering durch BW-Betrieb
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit

Mit der Nutzung als Standortverwaltung der Bundeswehr sowie als Standort des St. Johannes Stifts ist keine maßgebliche Lärmbelastung verbunden. In geringem Maße finden tagsüber Fahr- und Parkvorgänge auf der Fläche statt. In östlicher Nachbarschaft befinden sich gewerbliche Bauflächen.

Für die dargestellte gemischte Baufläche sind zum einen die auf das geänderte Gebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche der Zirgesheimer Straße als auch die gewerblichen Immissionen durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet von Bedeutung. Andererseits ist die Empfindlichkeit des innerhalb des Änderungsbereichs vorhandenen St. Johannes Stifts zu berücksichtigen. Die Standortverwaltung der Bundeswehr wird aufgegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass innerhalb der gemischten Baufläche ein mit den Anforderungen des Schallimmissionsschutzes verträgliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen und insbesondere für die vorhandene Einrichtung des St. Johannes Stifts entsteht sowie ein Schutz vor den Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm von außen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet ist. Dies ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Um die möglichen Lärmkonflikte im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Mischgebietsfläche 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 mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

Umweltbericht

Nr. 9 Bundeswehr Zirgesheimer Straße

Bisherige Darstellung: Fläche für die Bundeswehr

Zukünftige Darstellung: Gemischte Baufläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	fast ausschließlich kalkhaltige Vega anthropogen vorbelasteter Boden durch Versiegelung und Bebauung	weiterhin verändertes Bodenprofil und beeinträchtigte Bodenfunktionen → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	versiegelte und bebaute Fläche mit Erwärmungspotenzial	- weiterhin Erwärmungspotenzial → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Nähe zur Donau ohne relevantes Hochwasserrisiko und mit unbekanntem Grundwasserstand	weiterhin veränderte Grundwasserneubildung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Bebaute und versiegelte Fläche mit Begrünung (Gehölze)	- gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	Fläche ohne Bedeutung (Fern)Radwanderweg an der nördlichen Straße	- gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Standortverwaltung ohne maßgebliche Lärmbelastung (Fahr- und Parkvorgänge tagsüber)	- Erhöhung der Lärmbelastung → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Landschaft	Bebauung mit Eingrünung	- gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- keine Denkmäler verzeichnet	→ <u>keine Beeinträchtigung</u>
gesamt		→ geringe Erheblichkeit

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

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Innenverdichtungspotenzial genutzt und bestehende Flächen und Gebäude können umgenutzt werden. Es treten bei Umnutzung der bestehenden Gebäude kaum Auswirkungen auf. Lediglich die Lärmemissionen, die vorher sehr gering waren, können steigen.

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

Der Bereich bleibt „Fläche für die Bundeswehr“ und fällt durch Aufgabe des Standorts brach. Das Innenverdichtungspotenzial wird nicht genutzt.

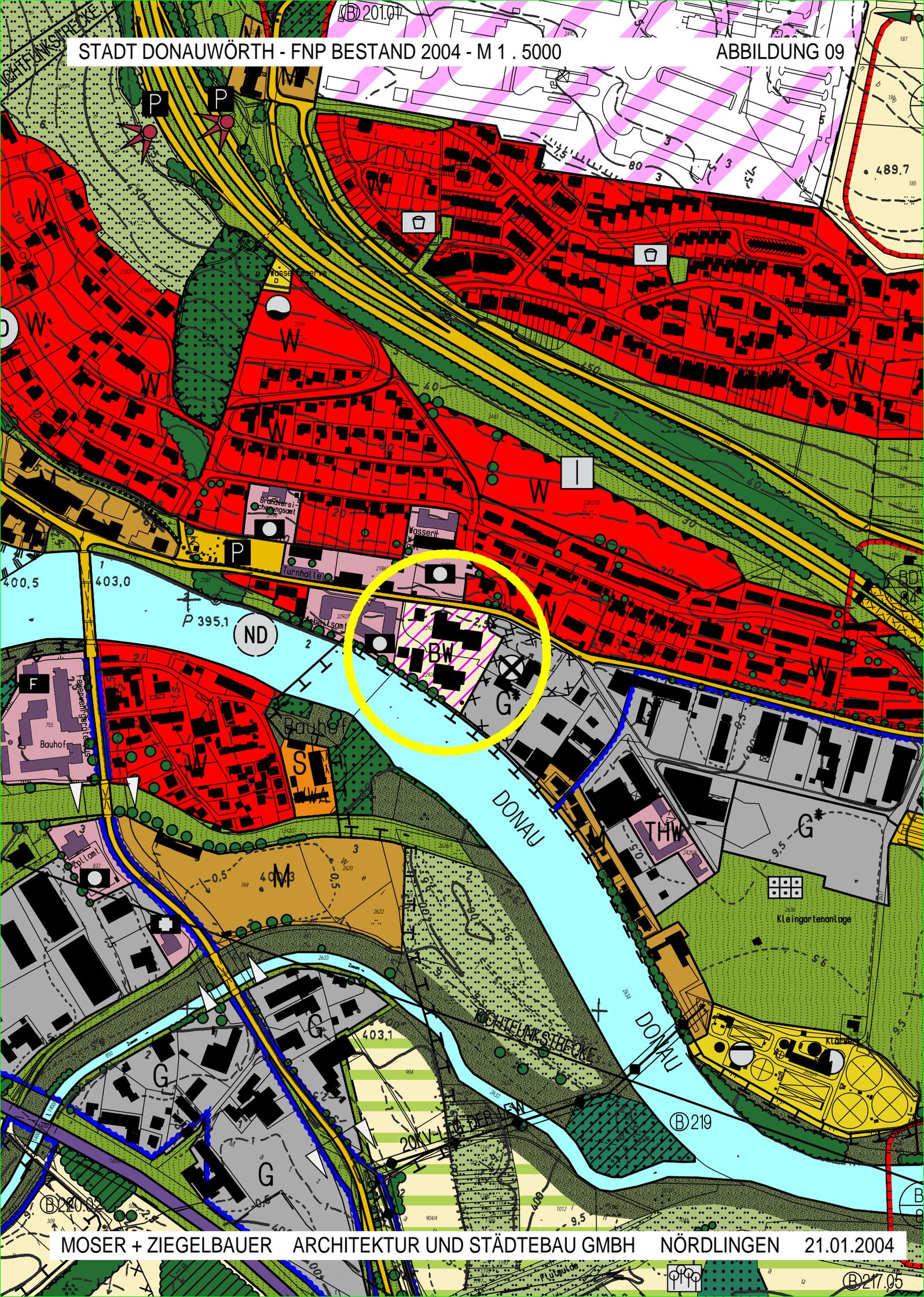
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

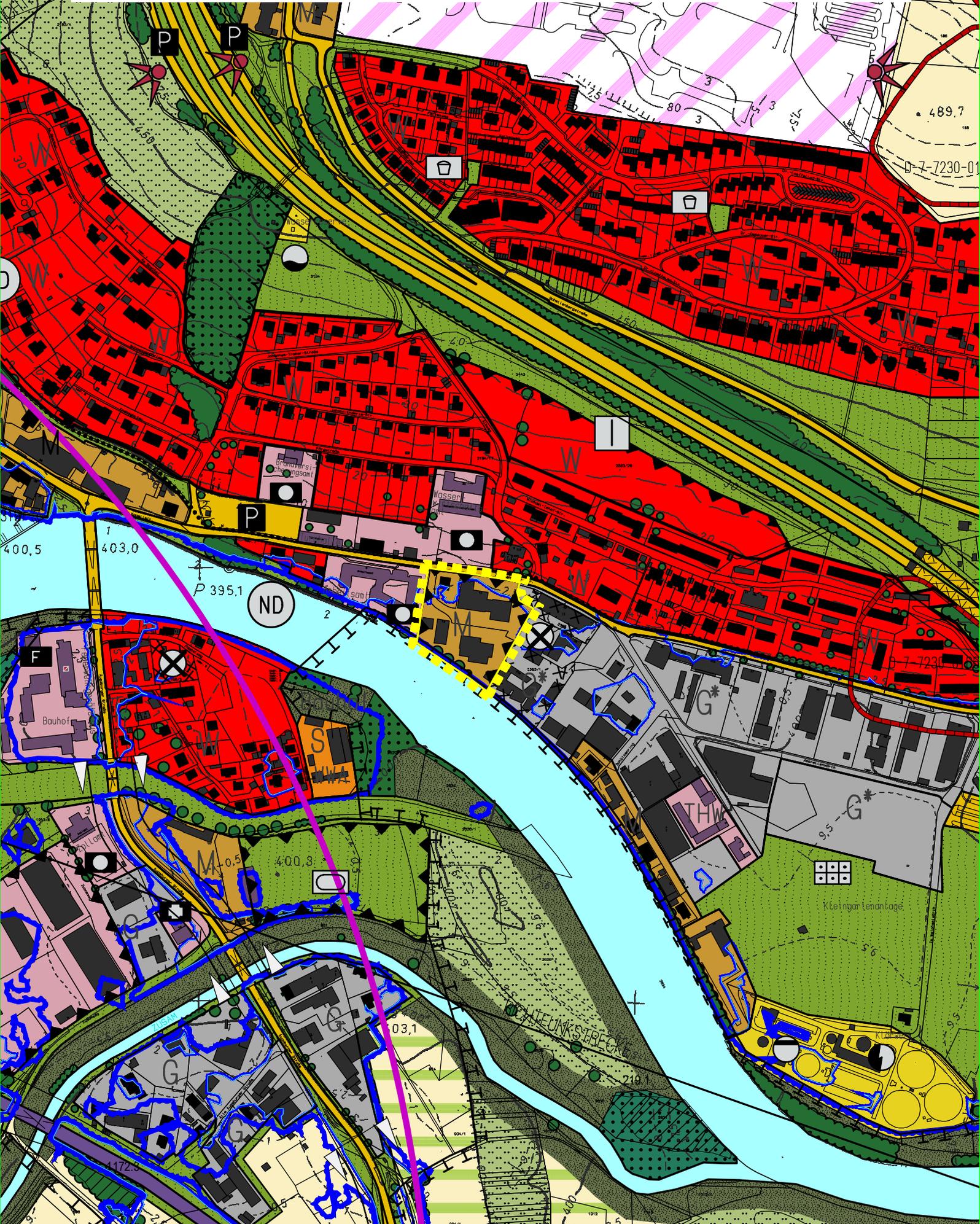
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Das Gebiet ist bereits bebaut und vorbelastet. Somit ist eine Umwidmung als flächensparend zu bewerten. In der Umgebung besteht bereits Gewerbe.

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

Baurecht besteht auf der Fläche bereits und eine Umnutzung ist nach Aufgabe des Bundeswehr-Standorts sinnvoll, da die Fläche im bebauten Bereich liegt. Da gemischte Baufläche anschließt, passt die Darstellung als solche. Im Westen und Norden besteht Gemeinbedarfsfläche. Eine Umwidmung als solche würde bei Bedarf eventuell auch Sinn ergeben.





Begründung

Nr. 10

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bebauungsplan „1. Änderung Mühlberg/ Mühlweg“
Bisherige Darstellung:	Grünfläche
Zukünftige Darstellung:	Parkplatzfläche

Der Stadtrat beschloss am 27.03.2014 die Satzung des Bebauungsplans „1. Änderung Mühlberg/ Mühlweg“.

Ziel der Flächennutzungsänderung ist es, eine Grünfläche als Parkplatzfläche darzustellen, da der Parkplatzmangel der Mitarbeiter des Landratsamtes Donau-Ries ein langwieriges Problem darstellte und so Abhilfe geleistet werden konnte.

Die Erschließung einer Parkfläche in unmittelbarer Nähe des Landratsamtes bezweckt die gestiegene Nachfrage nach Parkplätzen zu decken und eine nachhaltige Lösung bereitzustellen.

Durch die Auflösung einer Lagerhalle auf dem benachbarten Grundstück des Landratsamtes konnten insgesamt 64 Parkplätze geschaffen werden, die über die Tiefgarage des Landratsamtes erschlossen sind.

Die Umweltauswirkungen weisen eine geringe Erheblichkeit auf, da keines der Schutzgüter gravierende Beeinträchtigungen erfährt. Der Parkplatz stellt auch keine Widersprüchlichkeit in der Umgebung dar und löst das Parkplatzproblem des Landratsamtes auf eine nachhaltige und flächenschonende Art und Weise, da aufgrund der ehemaligen Nutzung bereits eine gewisse Vorbelastung vorhanden ist.

Das Innenentwicklungspotenzial wird hier gut ausgeschöpft, daher sind die planerischen Entscheidungen gerechtfertigt.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:

Bebauungsplan „1. Änderung Mühlberg / Mühlweg“: (Anzahl: 0)

- Pfliegstraße: Erstellung der Parkflächen außerhalb des Landratsamtes erstellt in 2012 → keine BG nötig

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	10
Bereich:	Bebauungsplan „1.Änderung Mühlberg/Mühlweg“
Bisherige Darstellung:	Grünfläche
Zukünftige Darstellung:	Parkplatzfläche
Vorbelastung:	keine
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit

Das Gebiet ist durch die bisherige Nutzung als Grünfläche ohne Vorbelastung. Auch im Umfeld existieren keine maßgeblichen Lärmquellen, die auf das Gebiet einwirken.

Durch die Umnutzung der Grünfläche als Parkplatzfläche soll Parkraum für das südlich angrenzende Ämtergebäude geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Status Quo in der Nacht beibehalten wird. Tagsüber kann es durch die Parkvorgänge zu Lärmeinwirkungen im benachbarten Wohngebiet kommen.

Das Gutachterbüro Andreas Kottermair erstellte mit Datum 23.05.2013 eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans Mühlberg / Mühlweg“:

- Demzufolge sind an der schützenswerten Nachbarschaft Beurteilungspegel zu erwarten, die in der Tagzeit die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) unterschreiten.
- Durch den Parkplatz bedingt werden in dessen Nähe keine zusätzlichen Lärmimmissionen durch Pkw- Zu- und Abfahrten auf öffentlichen Straßen verursacht, weil der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr über die nahe gelegene Tiefgarage abgewickelt wird. Das in größerer Entfernung zum Parkplatz, auf den öffentlichen Straßen zu erwartende Fahrzeugaufkommen lässt an keiner Wohnnutzung Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung befürchten. Außerdem ist mit keiner Verletzung des Spitzenpegel- Kriteriums der TA Lärm zu rechnen.
- Zusammenfassend wird in dem o.g. schalltechnischen Gutachten die Aussage getroffen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung und den Betrieb der geplanten Parkplatzanlage bestehen.
- Es wird empfohlen, im bauaufsichtlichen Genehmigungsbescheid neben dem einzuhaltenden, um 6 dB(A) reduzierten Tag- Immissionsrichtwert, die Parkplatznutzung auf die Tagzeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.

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

Umweltbericht

Nr. 10 Bebauungsplan „1. Änderung Mühlberg/ Mühlweg“

Bisherige Darstellung: Grünflächen und Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Parkplatzfläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Boden im Siedlungsgebiet, teilweise überbaut bzw. versiegelt -> Veränderungen an zu nehmen	Zunahme verändertes Bodenprofil und beeinträchtigte Bodenfunktionen → <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	- Bebauung nordöstlich von Gehölzstrukturen und südwestlich von Wohnbebauung -> Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr	Verbesserung Luftversorgung nordöstlichen Wohngebiets durch Entfernen des Baukörpers → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Bebauung und Versiegelung mit gestörter Grundwasserneubildung Betroffenheit durch HQ ₁₀₀ im Nordwesten Fluss Wörnitz nordwestlich	veränderte Grundwasserneubildung einige Parkplätze im HQ ₁₀₀ -Bereich → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	- bebaute Fläche in Ortsrandlage mit vereinzelt Gehölzen	- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	- Fläche im Ortsrandbereich ohne besondere Bedeutung für Erholung	- Verbesserung Blick auf Wörnitztal durch Abriss Lagergebäude → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch – Lärm	- Grünfläche ohne Vorbelastung - Lagergebäude mit möglicher Geräusentwicklung	- Werktags (tagsüber) Lärmeinwirkung durch Parkvorgänge → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Landschaft	Verbau von Sichtbeziehungen durch Lagergebäude	- Abriss Lagergebäude = Verbesserung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Kultur und Sachgüter	- 2 Bodendenkmäler (Stadtbesetzung) im Südosten - Baudenkmal (Mühle) nördlich	- Eingriff geringer Größe und im Bestand → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
gesamt		→ <u>geringe Erheblichkeit</u>

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

Die Wohnbaufläche wird geändert und das Gebäude entfällt dadurch. Wenn kein Parkhaus erlaubt wird, ist der Parkplatz wenig störend und eine passende Ergänzung des Ortsrands. Durch Begrünungsgebote im Bebauungsplan kann die Situation verbessert werden. Auf Bebauungsplanebene ist wegen des Parkverkehrs eine schalltechnische Untersuchung für das benachbarte Wohngebiet erforderlich.

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

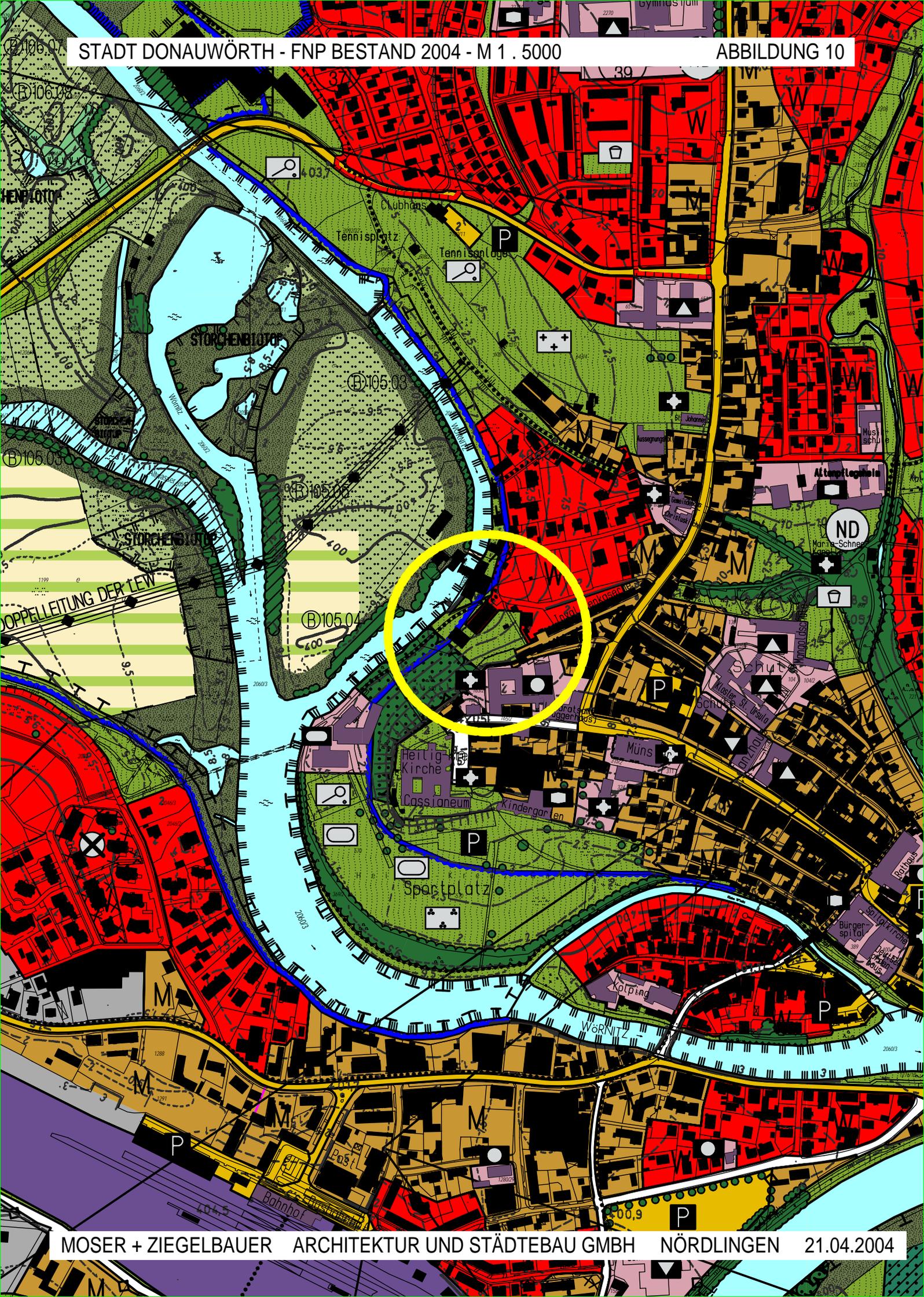
Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Wohnbaufläche und Grünflächen vorsehen. Die Lagergebäude bleiben erhalten. Das Parkplatzproblem des Landratsamts Donau-Ries bleibt bestehen.

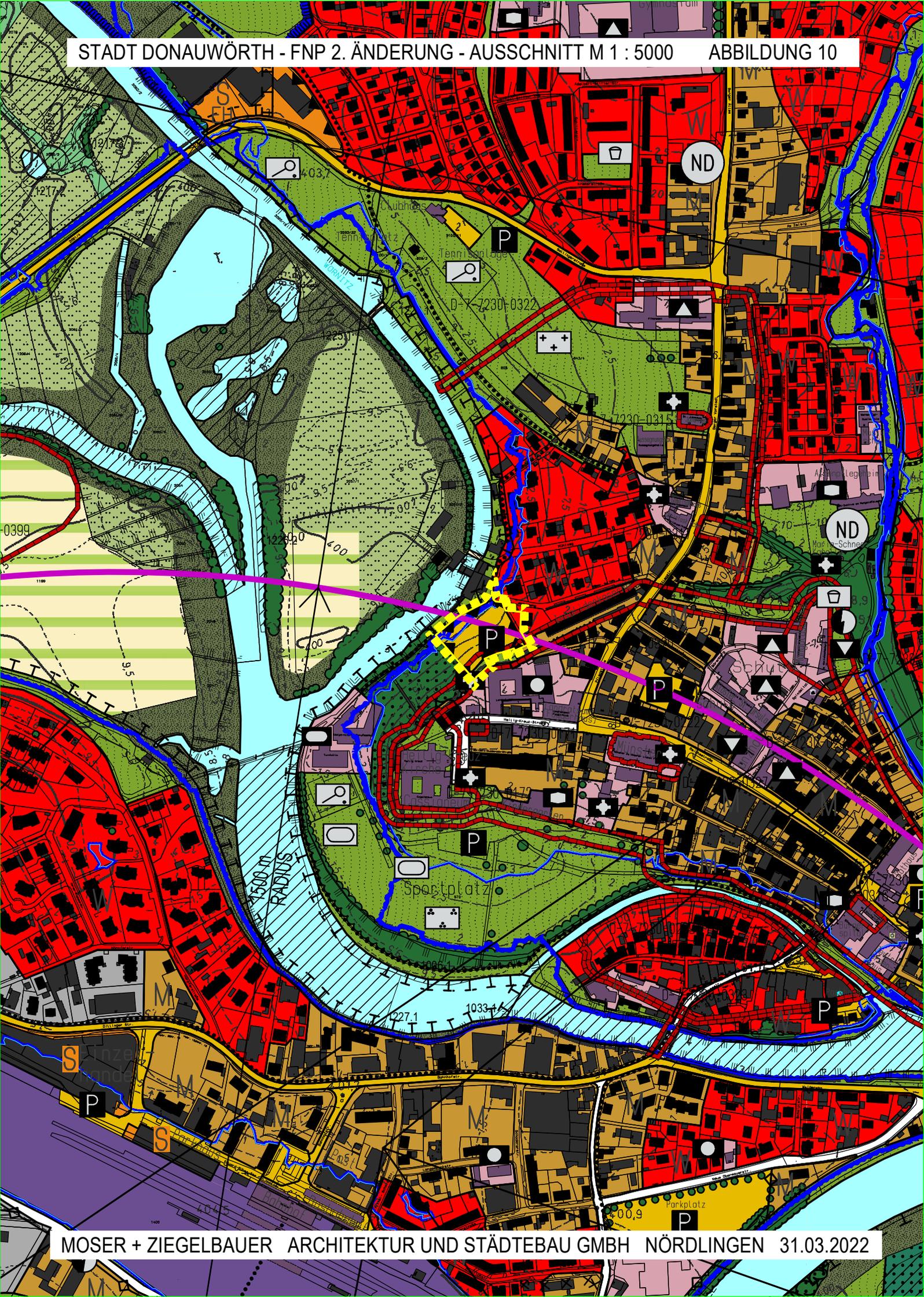
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Umnutzung und geringe Größe ist der Eingriff eher nachrangig. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (z.B. Begrünungsgebote, versickerungsfähiger Belag, Parkzeiten) 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 und in nächster Nähe zum Landratsamt. Das Innenentwicklungspotenzial ist nach Möglichkeit auszuschöpfen und daher ist die Planung positiver zu bewerten als wenn der nahegelegene Wald gerodet werden müsste. Alle anderen umliegenden Flächen sind bereits bebaut und es besteht somit kein weiteres sinnvolles Entwicklungspotenzial.





Begründung

Nr. 12

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bundeswehr- Areal östlich Perchtoldsdorfer Straße
Bisherige Darstellung:	Fläche für die Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft

Aufgrund der Auflösung des Bundeswehrstandortes Donauwörth müssen einzelne, bisher durch die Bundeswehr genutzte Flächen im Donauwörther Stadtgebiet, die bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für die Bundeswehr dargestellt sind, neu dargestellt werden. Darunter fallen auch die Grundstücke mit den Flurnummern 1504/1, 1504/2, 1505 und 1505/1, die das Gebiet im Bereich der Perchtoldsdorfer Straße beschreiben. Die Bundeswehr nutzte die Fläche als Antennenfeld. Die Neudarstellung der genannten Grundstücke erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft.

Ziel der Darstellungsänderung ist es, die nicht mehr genutzte Bundeswehrfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche darzustellen, um eine möglichst nachhaltige und flächensparende Lösung für das ehemalige Bundeswehrgelände zu finden. So kann auf eine nachhaltige Art und Weise das Brachfallen der Fläche vermieden werden.

Es entstehen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, da keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen festgestellt wurden. Im Gegenteil: es treten für die meisten Schutzgüter sogar Verbesserungen auf. Da sich die Fläche im Außenraum befindet und sich bisher keine Gebäude auf dem Gebiet befinden, ist eine landwirtschaftliche Nutzung unbedenklich. Sie passt sich gut in die nähere Umgebung ein und stellt keine Störung des Umfeldes dar.

Die Notwendigkeit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft verdeutlicht sich in der Gefahr des Brachfallens der Fläche. Da sich an dieser Stelle eine Vielzahl landwirtschaftlicher Flächen befindet, stellt die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche einen Übergang zwischen Wald und Golfplatz dar.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	12
Bereich:	Bundeswehr-Areal östlich Perchtoldsdorfer Straße
Bisherige Darstellung:	Fläche für Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
Vorbelastung:	Gering durch BW-Betrieb
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Die Nutzung als Bundeswehrstandort (Antennenfeld) war mit geringen Geräuscheinwirkungen in der umgebenden Nachbarschaft verbunden.

Aufgrund der Umstufung zur Fläche für die Landwirtschaft ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht von der Änderung betroffen.

Umweltbericht

Nr. 12 Bundeswehr-Areal östlich Perchtoldsdorfer Straße

Bisherige Darstellung: Fläche für die Bundeswehr

Zukünftige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Bodenveränderung durch Antennen	- Bodenveränderung des Oberbodens im Falle von Ackernutzung (Umgrabung) → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Klima/ Luft	Fläche mit mittlerer Bedeutung für Kaltluftentstehung	landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer - hoher Bedeutung für Kaltluftentstehung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt (vermutlich unerheblich) Oberflächengewässer: nicht vorhanden	landwirtschaftliche Fläche mit nahezu ungestörter Grundwasserneubildung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Fläche mit Störung durch Bundeswehrrnutzung	- Bestellen durch Landwirt → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	keine öffentliche Zugänglichkeit Wanderweg westlich	Entfernen der Antennen → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- geringe Geräuscheinwirkungen auf Umgebung durch Nutzung des Bundeswehrstandorts	- Bearbeitungslärm Landwirtschaft → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Fernwirkung der Antennen	Entfernen der Antennen → <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)

Durch die Umwandlung von „Fläche für die Bundeswehr“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ - mit der Beseitigung des Antennenfelds - tritt für die meisten Schutzgüter eine Verbesserung auf oder der Status Quo bleibt erhalten. Das Schutzgut Boden kann eine Beeinträchtigung durch Umgrabung und Offenlegung erfahren, welche vorher eventuell nicht in diesem Umfang vorhanden war.

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

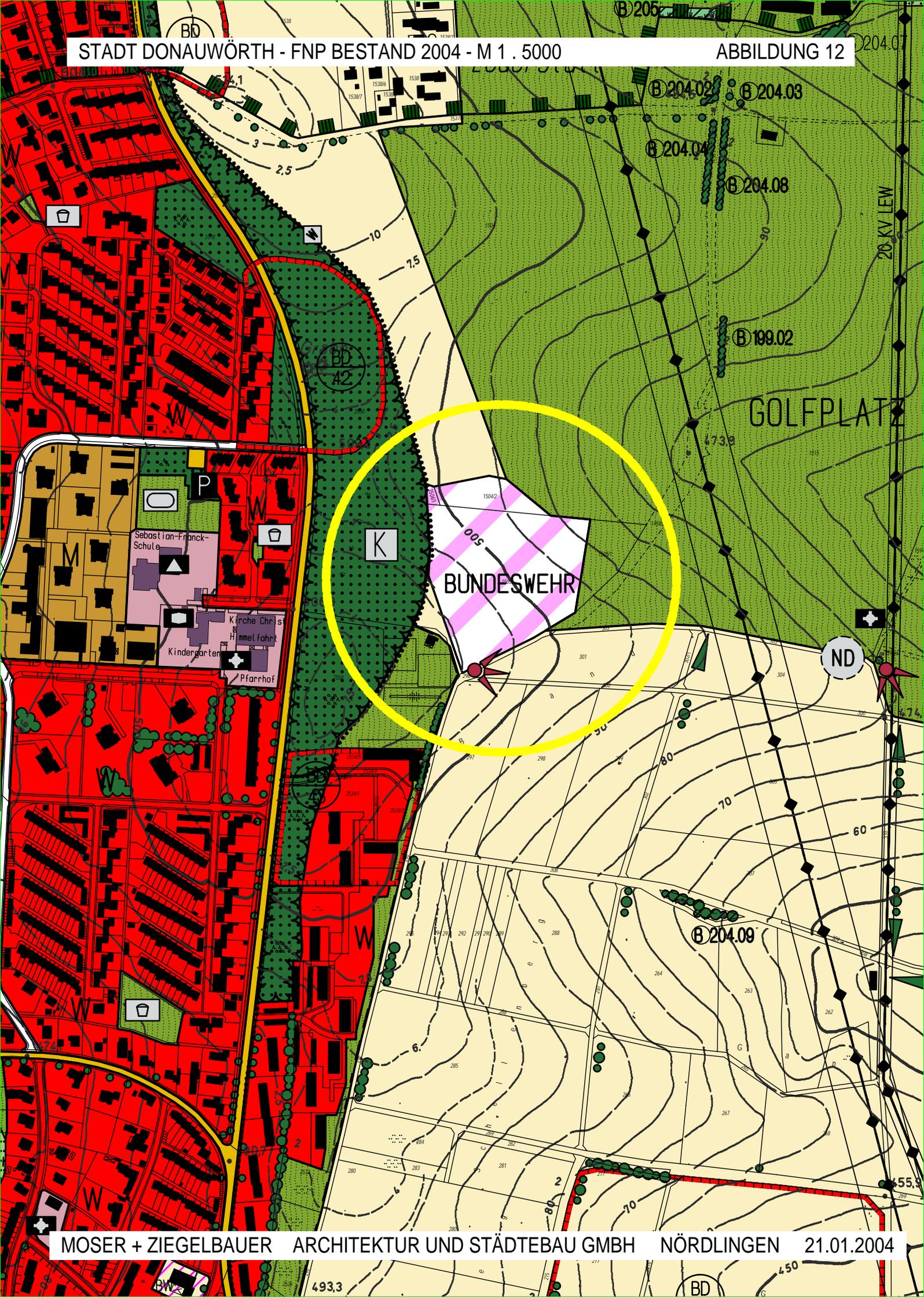
Das Antennenfeld mit seinen negativen Auswirkungen bleibt bestehen. Wenn die Fläche durch die Bundeswehr gepflegt oder bearbeitet wurde, fällt diese nach Standortaufgabe brach und ist der Sukzession überlassen. Bei Pflege durch andere Instanzen bleibt die vorangegangene Nutzung wahrscheinlich bestehen.

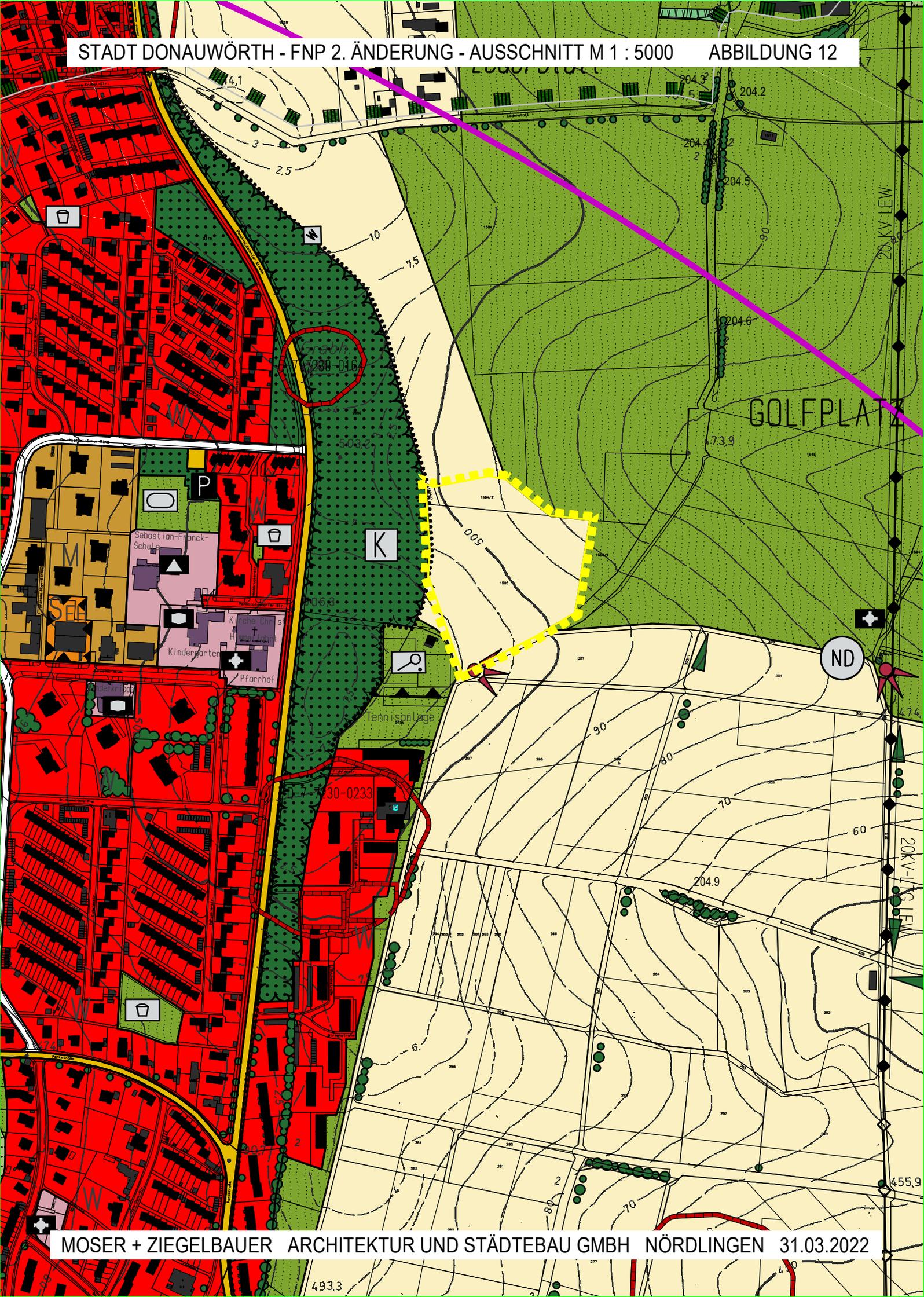
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Es handelt sich eine Fläche im Außenraum, die entsprechend der umgebenen Nutzung zu landwirtschaftlicher Fläche entwickelt wird. Dadurch verbessert sich für die Mehrheit der Schutzgüter die Situation und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufgabe des Bundeswehrstandorts wird eine Umwidmung der Fläche notwendig. Die Fläche dem eingewachsenen Golfplatz zu zuschlagen macht wenig Sinn. Es wäre eine Darstellung als Wald möglich gewesen, wobei die Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ eine Verbindung zwischen zwei Flächen darstellt.





Begründung

Nr. 14

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bundeswehr-Areal Parkstraße (OHG)
Bisherige Darstellung:	Fläche für die Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche

Durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Donauwörth sind einzelne, bisher durch die Bundeswehr genutzte, Flächen im Donauwörther Stadtgebiet, die bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für die Bundeswehr dargestellt sind, neu darzustellen. Die Baugenehmigung für das Grundstück mit der Flurnummer 2519 wurde am 07.05.2014 erteilt, um die nicht mehr von der Bundeswehr genutzte Fläche (ehemaliges Offiziersheim) zu einer Wohnbaufläche umzubauen.

Ziel ist es, das ehemalige Bundeswehr-Areal auf eine sinnvolle Art und Weise weiter zu nutzen. Es soll verhindert werden, dass die Fläche brach fällt, um eine nachhaltig und flächensparend zu agieren.

Die Maßnahme beeinträchtigt auf keine Weise die Schutzgüter, da die Fläche bereits bebaut und vorbelastet ist. Eine ähnliche, zukünftige Nutzung ist also sinnvoll, auch weil in der Umgebung ausschließlich Wohnbebauung vorherrscht und sich die neue Nutzung gut in das nähere Umfeld einfügt.

Die Einwirkungen auf die Umwelt verändern sich nicht und die Lärmbelästigung wird durch den Parkverkehr des Bundeswehroffiziersheims sogar reduziert.

Um das Wohnraumpotenzial voll auszuschöpfen und um die zusammenhängende Wohnbaufläche zu schließen, ist es notwendig die Fläche neuzustellen und als offizielle Wohnbaufläche zu kennzeichnen.

Die Darstellung des Grundstückes ist daher entsprechend zu ändern.

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	14
Bereich:	Bundeswehr-Areal Parkstraße
Bisherige Darstellung:	Fläche für Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche
Vorbelastung:	Gering durch BW-Betrieb
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Die bisherige Nutzung als Fläche für die Bundeswehr war aufgrund der Nutzung als Bundeswehroffiziersheim mit entsprechenden Geräuscheinwirkungen auf die umgebende Wohnbebauung verbunden (Parkverkehr).

Aufgrund der Umstufung der Fläche für Bundeswehr zu einer Wohnbaufläche ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht betroffen.

Umweltbericht

Nr. 14 Bundeswehr-Areal Parkstraße (OHG)

Bisherige Darstellung: Fläche für die Bundeswehr

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - Bodenveränderung durch Versiegelung und Bebauung	gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	- Gebiet mit Bebauung sowie Versiegelung und entsprechenden Beeinträchtigungen	gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt (vermutlich unerheblich); Grundwasserneubildung durch Bestandsgebäude verändert Oberflächengewässer: nicht vorhanden	- gleichbleibende Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflanzen	- Fläche im Siedlungsgebiet mit Störung durch Bebauung, Versiegelung und Bundeswehrrnutzung	- ähnliche Situation → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Erholung	keine öffentliche Zugänglichkeit Wanderweg östlich	Wohnnutzung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Parkverkehr des Bundeswehroffiziersheim	- weniger Störung bei Wohnnutzung → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Bebauung im bebauten Umfeld	- gleichbleibende Situation → <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)

Durch die Umwandlung der „Fläche für die Bundeswehr“ in Wohnbauflächen bleibt der Status Quo weitgehend erhalten. Die Lärmbelastung wird reduziert.

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

Die Fläche für die Bundeswehr bleibt mit ihrem Gebäude und der Versiegelungsfläche bestehen. Wohnraumpotenzial wird nicht genutzt.

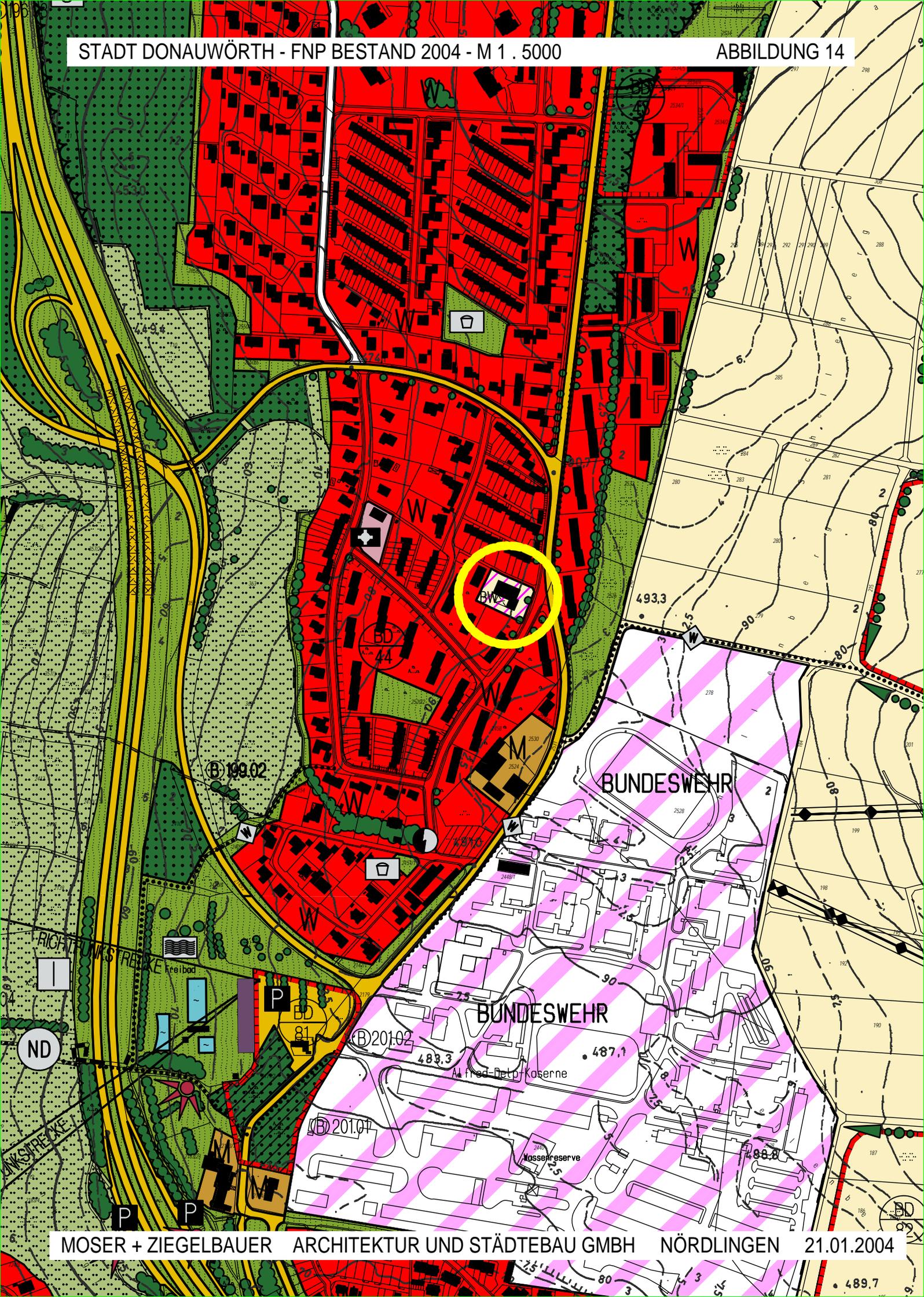
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

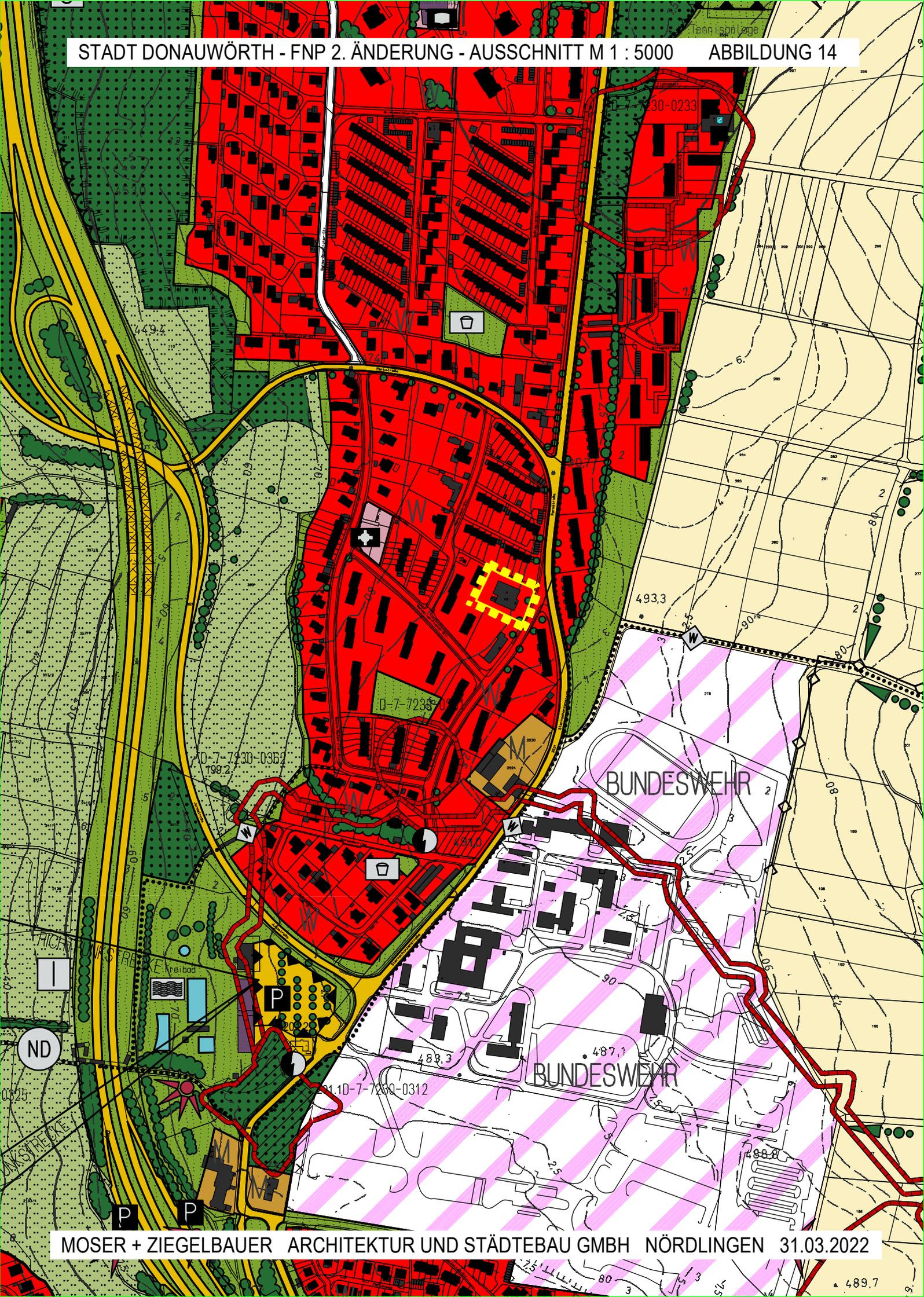
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Durch die Umnutzung von bebauter Fläche ist dies gegeben.

Durch die Umnutzung von bestehendem Baurecht sind keine Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufgabe des Bundeswehrstandorts wird eine Umwidmung der Fläche notwendig. Da die Fläche bereits bebaut ist und die Schutzgüter vorbelastet sind, macht eine ähnliche Nutzung Sinn. In der Umgebung besteht nahezu ausschließlich Wohnbebauung und damit liegt eine solche Darstellung nahe.





Begründung

Nr. 15

Gemarkung:	Donauwörth
Bereich:	Bundeswehr-Areal im Norden (Schießplatz/ Munitionslager) Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Sammelstandortschießanlage“
Bisherige Darstellung:	Fläche für die Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Waldflächen/ Landwirtschaftliche Flächen/ Sondergebietsfläche für Solarenergie

Durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Donauwörth sind einzelne, bisher durch die Bundeswehr genutzte, Flächen im Donauwörther Stadtgebiet, die bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für die Bundeswehr dargestellt sind, neu darzustellen. Darunter fallen auch die Grundstücke mit den Flurnummern 708/9, 2515, 2517, 2587 und 2589, Gemarkung Donauwörth. Die Grundstücke befinden sich im Bereich nordöstlich der Parkstadt, auf denen sich der Schießplatz und der Truppenübungsplatz der Bundeswehr befanden. Der zugehörige Bebauungsplan wurde am 17.11.2014 vom Stadtrat in seiner Sitzung aufgestellt und am 02.06.2016 als Satzung beschlossen.

Die genannten Flächen sollen als Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Somit fügen sie sich sehr gut in die Umgebung ein, da die benachbarten Flächen ebenfalls aus Wald- bzw.- landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Der Umgriff wirkt sich dabei positiv auf die Umwelt aus, da die Flächen naturbelassen werden und der Lärm reduziert wird.

Der ehemalige Schießplatz soll als Sondergebietsfläche für Solarenergie dargestellt werden.

Die geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen begünstigt den Ausbau von erneuerbaren Energien, die zudem einen positiven, lärmreduzierenden Aspekt im Gegensatz zu der früheren Nutzung aufweisen.

Die Notwendigkeit der planerischen Entscheidungen spiegelt sich in der möglichst nachhaltigen, flächensparenden Verwendung der aufgegebenen Bundeswehr-Flächen wieder. Außerdem ist die Photovoltaik-Planung hinsichtlich der Südhanglage, die sich positiv auf die Energieausbeute auswirkt, nachvollziehbar und begründbar. Die freigewordene Fläche bietet sich hervorragend für den Ausbau erneuerbarer Energien an, den die Stadt Donauwörth fördern und verstärken möchte.

Erteilte Baugenehmigungen nach § 33 BauGB:

Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf dem Gelände der ehemaligen Standortschießanlage der Bundeswehr“ (Anzahl: 1)

- Am Schießplatz „PV-Anlage“
 - 2017

immissionsschutzrechtliche Bewertung

Änderung Nr.	15
Bereich:	Bundeswehr-Areal im Norden (Schießplatz / Munitionslager) Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Sammelstandortschießanlage“
Bisherige Darstellung:	Fläche für Bundeswehr
Zukünftige Darstellung:	Waldflächen / Landwirtschaftliche Flächen / Sondergebietsfläche für Solarenergie
Vorbelastung:	erheblich durch BW-Betrieb als Schießplatz
Erheblichkeit Schutzgut Mensch (Lärm)	nicht betroffen

Die bisherige Nutzung des Bundeswehrstandortes u.a. durch eine Schießanlage führte bislang zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Schießlärm.

Aufgrund der Umstufung des Bundeswehrstandortes zu Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und Sondergebietsfläche für Solarenergie ist das Schutzgut Mensch (Lärm) nicht mehr betroffen.

Umweltbericht

Nr. 15 Bundeswehr-Areal im Norden (Schießplatz / Munitionslager)

Bisherige Darstellung: Fläche für die Bundeswehr

Zukünftige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, Sondergebietsfläche für Solarenergie

1 Beschreibung des Bestands und Bewertung

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltauswirkungen
Boden	- vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde - keine Altlastenverdachtsflächen durch Luftbildauswertung (1955, 1962, 1978) - 7 Schießbahnen mit geringem Gefährdungspotenzial und 2 Heizöllager ohne Potenzial	keine nennenswerte Bodenveränderung (wegen Rammtechnik) geringe Altlastengefahr - Rückbau SO-Schießanlage (Entsiegelung) → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Klima/ Luft	Gehölze mit positiver Wirkung auf die Lufthygiene Beeinträchtigung durch Schießplatz-Nutzung mit Gebäuden und Versiegelungsfläche	Entsiegelung; Entfernung von Gehölzen; stärkere Erwärmung über Solaranlagen Mikroklimatische Veränderungen emissionsfrei produzierter Strom → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Grundwasserstand: unbekannt (vermutlich unerheblich) Lage zwischen wassersensiblen Bereichen Oberflächengewässer: nicht vorhanden	ungleichmäßige Verteilung des Niederschlagswassers wegen Solar-Modulen → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	Wald mit Schießplatz im Naturpark Altmühltal Umgeben von Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet	- Rodung, Teilversiegelung - Prüfung Auswirkungen auf FFH-Gebiet und gegebenenfalls saP notwendig → <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Mensch - Erholung	keine öffentliche Zugänglichkeit Wanderweg westlich und weiter südlich	- geringe optische Beeinträchtigung → <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch - Lärm	- Vorbelastung durch Schießübungsplatz mit erheblichen Beeinträchtigungen	- Flächenänderung zu geräuscharmen Nutzungen → <u>keine Beeinträchtigung</u>
Landschaft	Südhang Umgeben von Wald und Gehölzen	Einfassung durch Gehölze; Rückbau Beton → <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)

Durch die Beseitigung der im aktuellen Flächennutzungsplan verzeichneten Gehölze sind sämtliche Schutzgüter betroffen. Durch die Aufgabe des Schießplatzes ist eine positive Wirkung auf das Schutzgut „Mensch – Lärm“ vorhanden.

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

Die Bundeswehrdarstellung und die Gehölze bleiben bestehen. Keine erneuerbaren Energien werden genutzt.

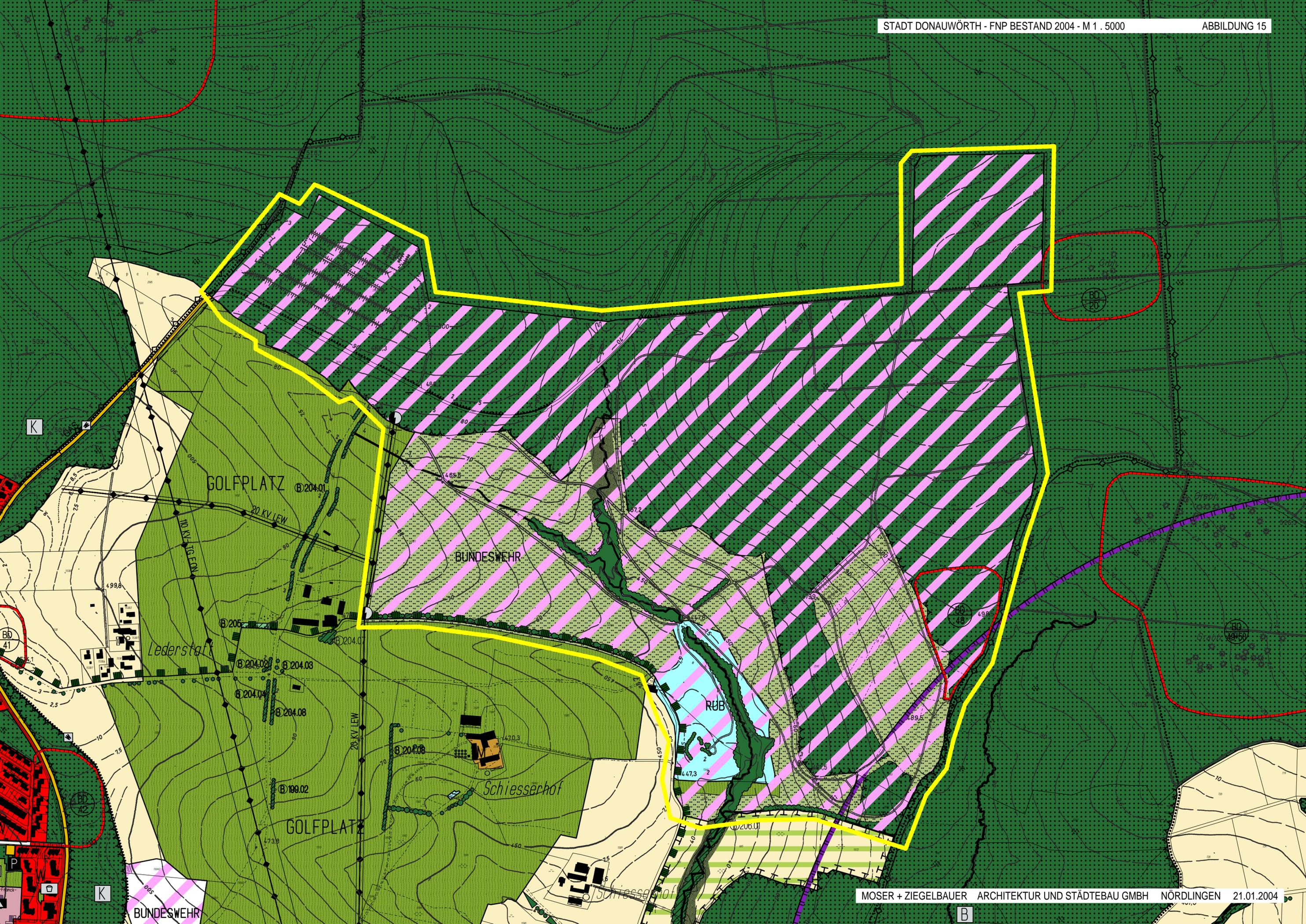
4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

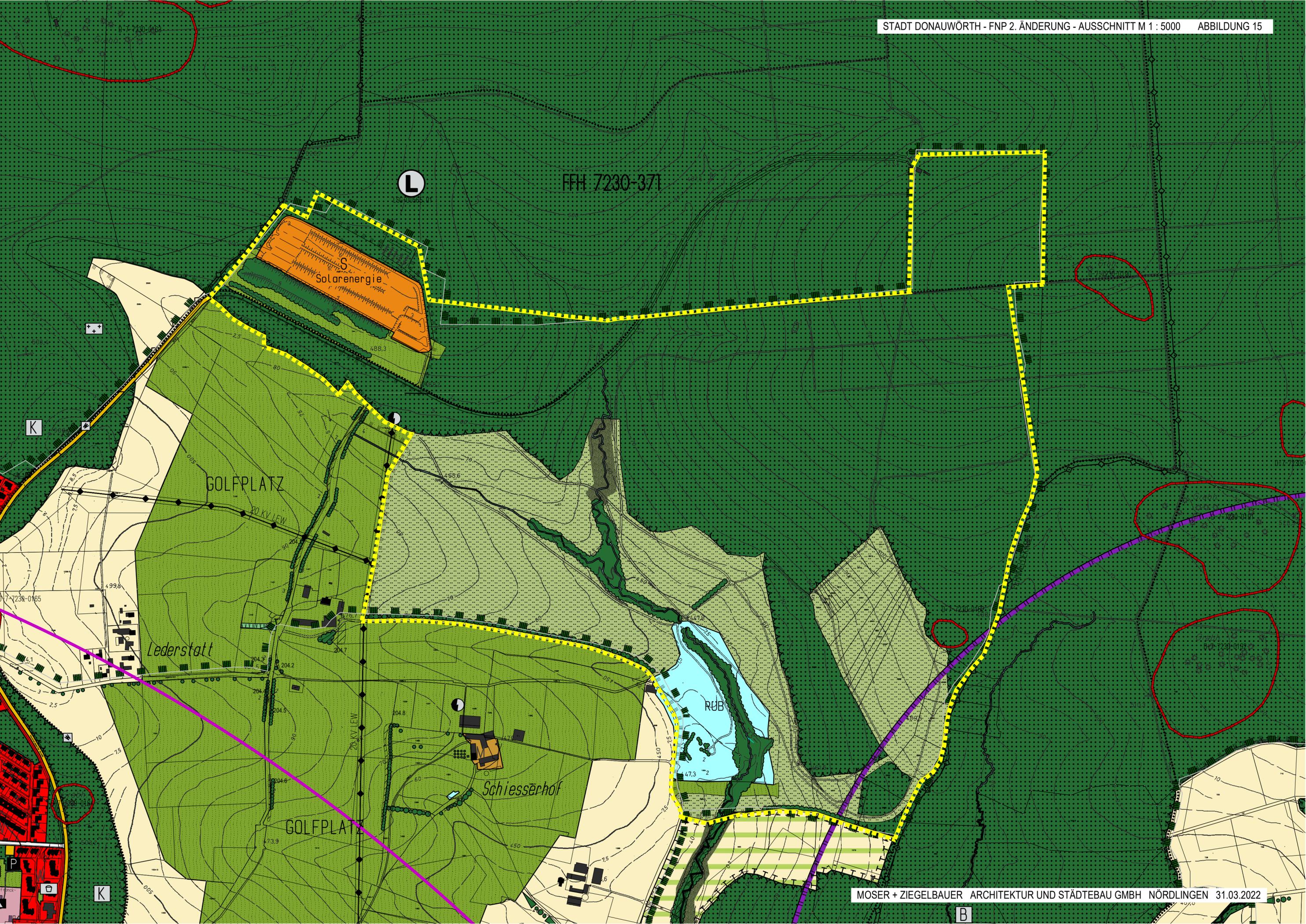
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetation, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Das Gebiet liegt umgeben von Gehölzen an einem Südhang, was positiv auf die Energieausbeute und somit als flächensparend zu bewerten ist. Eine Eingrünung minimiert weiterhin die Beeinträchtigungen.

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

Die Wahl für das neue Sondergebiet Solarenergie liegt in einem Bereich der durch Vorbelastungen (Konversionsfläche) geprägt ist und Schutzgebiete (Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet) ausspart. Außerdem befindet es sich an einem Südhang und damit in bevorzugter Lage für Sonnennutzung und hat trotzdem kaum Fernwirkung.





L

FFH 7230-371

S
Solarenergie

GOLFPLATZ

Lederstatt

Schiesserhof

RÜB

GOLFPLATZ

B