

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan „Zusamweg“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung 20.07.2026



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1.	Allgemeines	05
1.1	Anlass und Ziel	05
1.2	Lage und Topografie des Plangebietes	05
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	06
1.4	Liste der betroffenen Flurstücke	06
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse	07
2.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	07
2.2	Regionalplan	07
2.3	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	09
2.4	Benachbarte Bebauungspläne	10
3.	Städtebauliche Flächenbilanz	11
4.	Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.1.3	Bauweise, Baugrenze	14
4.1.4	Verkehrsflächen	14
4.1.5	Hauptversorgungsleitungen	14
4.1.6	Grünflächen / Pflanzungen	15
4.1.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	16
4.1.8	Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise	17
4.1.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	17
4.1.10	Sonstige Planzeichen	19
4.2	Örtliche Bauvorschriften	20
4.2.1	Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet	20
4.2.2	Evakuierungskonzept Stellplatzflächen	20
4.2.3	Schutzmaßnahmen während der Bauzeit	21
4.2.4	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung	21
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	22

Teil 2 Umweltbericht

1.	Einleitung	25
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	25
1.2	Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	25
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	27
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen	33
	2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung durch Planungsoptimierung	33
	2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	37
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	38
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	38
	2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf städtischem Ökokonto	42
	2.4.3 Baumbilanz	43
2.5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	45
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
2.7	Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	48
3.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49

Anlagen:

- 1 - „Antrag auf Ausnahmegenehmigung des Planungsverbots in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 2 WHG und §78a WHG“
Haindl+Partner vom 23.02.2026
- 2 - „schalltechnische Untersuchung“ Berichts-Nr. C250075-3
igi CONSULT GmbH vom 23.02.2026
- 3 - „Baumbilanzplan“
Haindl+Partner vom 23.02.2026
- 4 - „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“
Büro BILANUM Herr Dr. Schmidt vom 23.02.2026
- 5 - „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“
Haindl+Partner vom 23.02.2026
- 6 - „Pflanzlisten“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbH vom 11.05.2026
- 7 - „Gestaltungsplan“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbH vom 19.02.2026
- 8 - „Erweiternde Orientierende Untersuchung des Untergrundes sowie Rückbau bestehender Kraftstofftanks“
HPC AG vom 01.07.2026

Teil 1: Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Durchführung der Landesgartenschau in der Stadt Donauwörth. Im Zuge der Vorbereitungen wird ein erhebliches zusätzliches Besucher- und Verkehrsaufkommen erwartet, das innerhalb des bestehenden Stadtgebiets nicht in ausreichendem Umfang bewältigt werden kann. Insbesondere bestehen im Stadtgebiet bereits seit längerem Defizite hinsichtlich der Verkehrsführung und der Bereitstellung von Stellplätzen, die durch die Veranstaltung weiter verstärkt würden.

Ziel der Planung ist es daher, verkehrsintensive Nutzungen, insbesondere Parkierungsflächen für Besucherinnen und Besucher der Landesgartenschau, aus dem innerstädtischen Bereich an einen geeigneten Standort außerhalb des Stadtzentrums zu verlagern. Dadurch sollen innerstädtische Verkehrsbelastungen reduziert und eine geordnete Besucherlenkung ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches
- Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes durch qualitätsvolle grünordnerische Maßnahmen

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro Haindl + Partner PartGmbH, Landschaftsarchitekten – Ingenieure, G.-F.-Händler-Straße 5, 86650 Wemding, beauftragt.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Zusamweg“ liegt im Bereich des Donauwäldchens in unmittelbarer Nähe zur Donau. Es bildet einen funktionalen Übergangsraum zwischen dem Stadtgebiet und dem Landschaftsraum entlang des Donauufers. Die geplanten Nutzungen sind eng mit der fußläufigen Erschließung des Gartenschaugeländes verknüpft. Die Anbindung erfolgt über eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke über die Donau, welche die Besucherströme gebündelt zum Veranstaltungsgelände führt.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2026)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst 5,55 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie orientiert sich weitgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Nordwestlich am anderen Ufer der Donau befindet sich zeitgleich der Bebauungsplan „Donau-Park“ in Aufstellung.

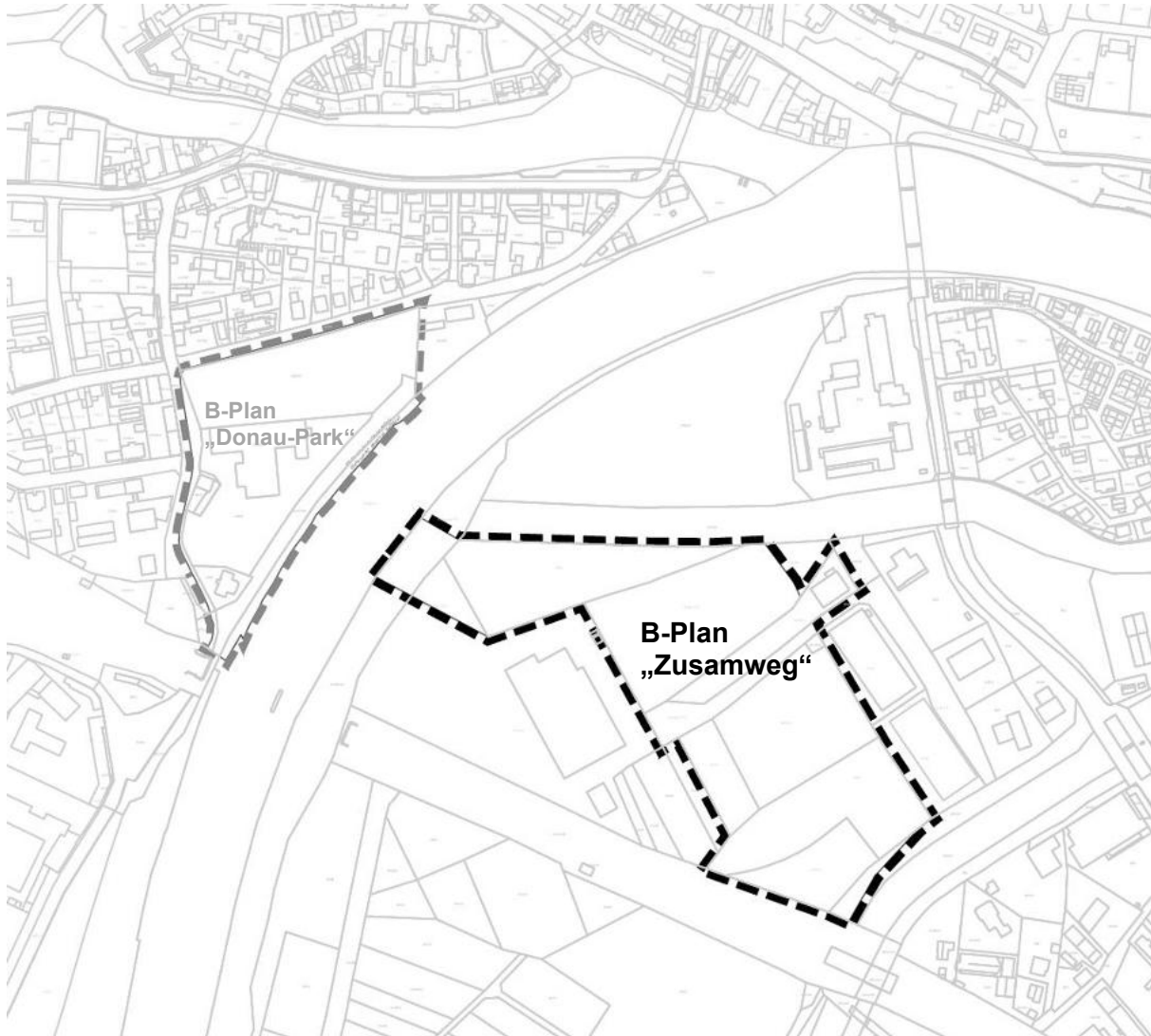


Abb. 2: Darstellung räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit Nr. 851/1 (Teilfl.), 1211, 1211/3, 1211/4, 1211/5, 1212, 1242/5 (Teilfl.), 1249/2 (Teilfl.), 1251, 1256 (Teilfl.), 1256/1 (Teilfl.) und 1336/10 (Teilfl.) der Gemarkung Donauwörth.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

2.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (in der Fassung vom 25.09.2001 mit letzter Änderung vom 06.10.2022) in grob zwei Teile gegliedert.

Der nördliche Teil Fließgewässer und einem Gewässerschutzstreifen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet und Bolzplatz dargestellt und zeigt mittig eine Waldfläche. Der südliche Teil ist mit Bestandsgebäuden als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Regionalplan

Für den Planbereich ist der **Regionalplan der Planungsregion Augsburg (Region 9)** maßgeblich, dessen Fortschreibung am 03.03.2021 in Kraft getreten ist.

Darin ist die Stadt Donauwörth als Oberzentrum ausgewiesen und übernimmt insbesondere entlang der Entwicklungsachse in Nord-Süd-Richtung eine wichtige Versorgungs- und Entwicklungsfunktion für das umliegende Umland.

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets liegt innerhalb des landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nr. 4) „Donauauen“, dem bei der Planung besonderes Gewicht beizumessen ist (siehe Abb. 4)



Abb. 4: landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Donauauen“, Regionalplan

Der Regionalplan verfolgt die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der Sicherung von Freiräumen unter Berücksichtigung von Natur-, Landschafts- und wasserwirtschaftlichen Belangen. Der Regionalplan steht der Planung grundsätzlich nicht entgegen, fordert jedoch eine landschaftsverträgliche Ausgestaltung der Entwicklung.

Aus Sicht der Stadt Donauwörth wird den Belangen der städtebaulichen Entwicklung und der Umsetzung der Landesgartenschau in diesem Fall ein höheres Gewicht eingeräumt. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere, dass die Planung nicht auf eine klassische bauliche Entwicklung abzielt, sondern auf die Schaffung und Aufwertung zusammenhängender und vernetzter Grünräume innerhalb des Stadtgebiets. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen beschränken sich überwiegend auf notwendige Infrastruktur sowie eine behutsame Verbesserung der Zugänglichkeit.

Im derzeitigen Zustand ist das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen, teilweise ungeordnete Lager- und Restflächen sowie einen insgesamt wenig strukturierten Charakter geprägt. Im Planungsgebiet sind derzeit rund 2.600 m² mit Gebäuden überbaut, welche vollständig zurückgebaut werden. Neue Hochbauten, wie beispielsweise WC-Anlagen, werden lediglich in einem Umfang von ca. 350 m² vorgesehen. Gleichzeitig erfolgt eine deutliche Eingrünung des Gebiets durch neue Baumpflanzungen, die Entwicklung trocken-warmer Standorte sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Auenbereichen.

Darüber hinaus werden zusätzliche naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere die Anlage einer standortgerechten „Brenne“ zur Förderung der Biodiversität der Aue im Umfang von ca. 5.000 m².

Die Stadt Donauwörth kommt daher im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verfolgten Ziele der Grünraumvernetzung, Entsiegelung, ökologischen Aufwertung und Verbesserung der Erholungsfunktion gegenüber den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Fall höher zu gewichten sind.

2.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches, sowie angrenzend, sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Biotopkartierung

Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Biotop Nr. 7230-0222-001 „Auwaldrest im südlichen Industriegebiet Donauwörth“.

Im Süden teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop Nr. 7230-0221-001 „Feldgehölz am Rand des südlichen Industriegebiets von Donauwörth“.

Im Südwesten mit dazwischenliegender Bahnlinie befindet sich das Biotop Nr. 7230-1168-001 „Zusamdamm nordwestlich von Nordheim“.

Überschwemmungsgebiet

Für das Plangebiet sind die wasserwirtschaftlichen Vorgaben maßgeblich, insbesondere das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets. Teilbereiche im Süden befinden sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Bereichs eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem).

Die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebiets sowie von HQextrem sind in der beigefügten Karte dargestellt.

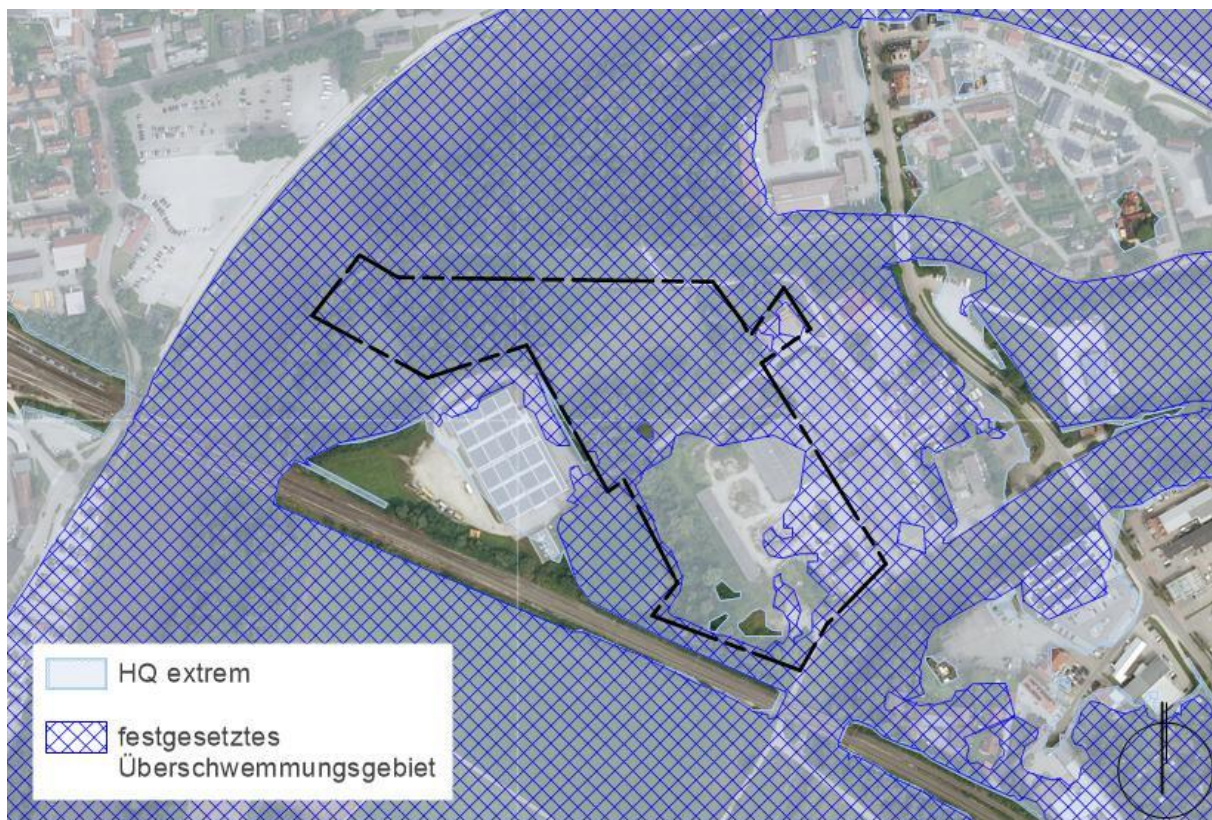


Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (Quelle: BayernAtlas 2026), ohne Maßstab

Da die planungsrechtliche Festsetzung eines Bebauungsplans in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig ist, wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahme gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt (siehe Anlage 1).

Altlastenkataster ABuDIS

Für Teilbereiche des Plangebiets bestand gemäß dem Altlastenkataster (Altlastenfläche Kataster-Nr. 77900542) ursprünglich ein Altlastenverdacht auf den Flurstücken Nr. 1212, 1211/4, 1211 und 1210 der Gemarkung Donauwörth (vgl. nachfolgende Abbildung).

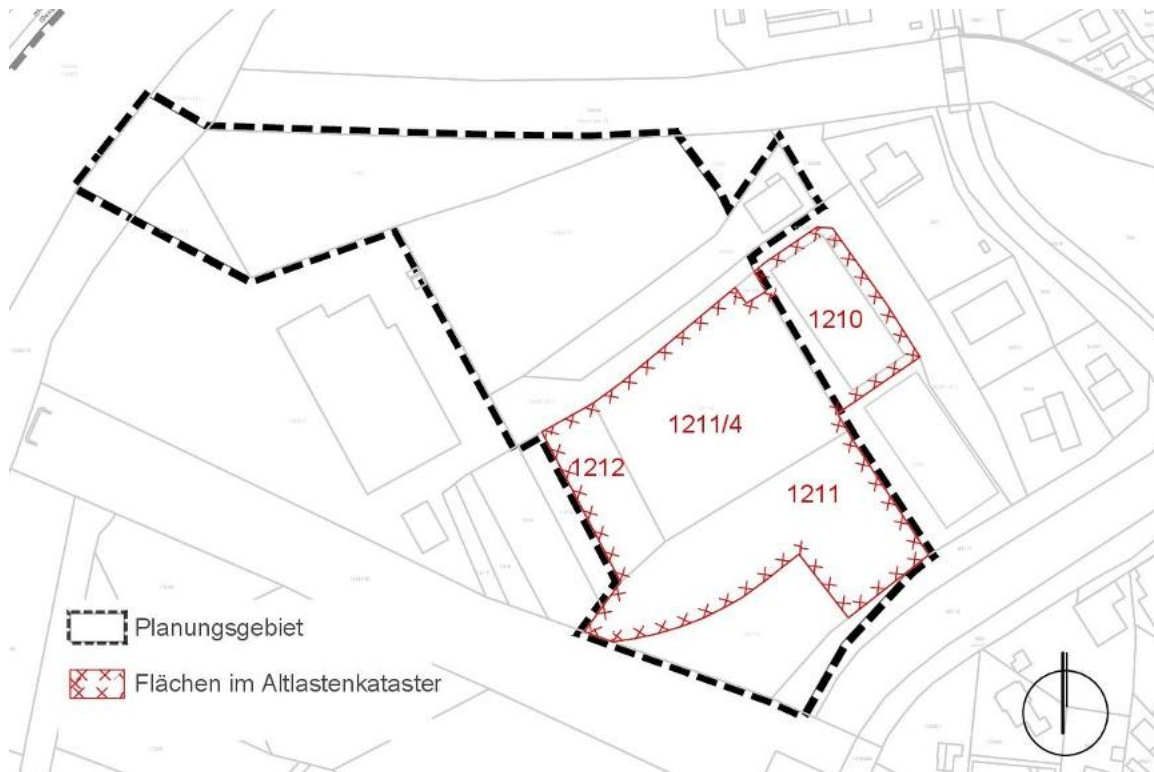


Abb. 6: Ursprünglicher Altlastenverdacht nach ABuDIS (Quelle: WWA & LRADonauwörth), ohne Maßstab

Der Altlastenverdacht resultiert aus der früheren Nutzung des Areals als ehemaliges Sibinger-Gelände. Im Bereich der Flurstücke befanden sich unter anderem Kraftstofftankanlagen sowie ein Waschplatz mit Ölabscheider, wodurch ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestand.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden durch die HPC AG, siehe Anlage 8, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Landratsamt Donau-Ries ergänzende orientierende Untersuchungen sowie Rückbaumaßnahmen an den ehemaligen Tankanlagen durchgeführt. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse konnte der Altlastenverdacht für die Flurstücke Nr. 1211 und 1211/4 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden–Grundwasser ausgeräumt werden.

Für die Flurstücke Nr. 1212 und 1210 konnte der Altlastenverdacht hingegen bislang nicht vollständig ausgeräumt werden, da hierfür keine bzw. keine vollständigen bodenschutzrechtlichen Untersuchungen vorliegen.

2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Erlenweg / Pappelweg“. Zwischen beiden Bereichen liegt lediglich eine Straße, sodass trotz fehlenden unmittelbaren Flächenkontakts eine räumliche, funktionale und städtebauliche Nähe besteht.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich der im Jahr 2024 beschlossenen Sanierungssatzung für den südlichen Bereich der Stadt Donauwörth.

3. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	55.510 m²	100 %
Sonstige Sondergebiete	9.165 m ²	16 %
- davon SO 1 Überlaufparkplatz/ Volksfestplatz	7.455 m ²	
- davon SO 2 Infrastruktur	445 m ²	
- davon SO 3 Gastro & Gewerbe	1.265 m ²	
Verkehrsfläche	14.830 m ²	26 %
- davon P1	4.650 m ²	
- davon P2	7.600 m ²	
- davon Straßen, Wege, etc.	2.580 m ²	
Grünflächen Privat	1.500 m ²	2 %
Grünflächen Öffentlich	30.015 m ²	56 %
- davon für Gehölzpflanzungen	3.800 m ²	
- davon sonstige Grünflächen	25.455 m ²	
- davon Grünflächen trocken-warm	760 m ²	

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Donau-Park“ sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Ziele der Landesgartenschau 2028 sowie zur Sicherung einer nachhaltigen Nachnutzung werden im Plangebiet mehrere Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Differenzierung der Nutzungsarten dient einer klaren funktionalen Gliederung des Gebietes und berücksichtigt sowohl temporäre als auch dauerhafte Nutzungen unter Beachtung der besonderen städtebaulichen, landschaftlichen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Das **Sondergebiet 1 (SO 1) „Überlaufparkplatz / Volksfestplatz“** dient der temporären Aufnahme von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, insbesondere bei Großveranstaltungen wie der Landesgartenschau 2028, sowie der Durchführung von Volksfesten, Märkten und vergleichbaren Veranstaltungen. Hierfür sind temporäre bauliche Anlagen und veranstaltungsbezogene Infrastruktureinrichtungen zulässig. Die Festsetzung gewährleistet die planungsrechtliche Sicherung einer multifunktionalen Fläche für Veranstaltungs- und Parkierzwecke und trägt zur geordneten Verkehrsabwicklung sowie zur Durchführung überörtlich bedeutsamer Veranstaltungen bei.
Festsetzung:

Sondergebiet 1 - 'Überlaufparkplatz / Volksfestplatz' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- *Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Überlaufparkplatz), insbesondere bei Großveranstaltungen, wie der Landesgartenschau*
- *Temporäre Veranstaltungsnutzungen, insbesondere Volksfeste, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen*
- *Temporäre bauliche Anlagen und Einrichtungen, z. B. Zelte, Pavillons und Stände, mobile Bühnen, Fahrgeschäfte und Veranstaltungsstände, Sanitäreinrichtungen (z. B. öffentliche WCs)*
- *Temporäre Versorgungs- und Technikflächen*
- *Untergeordnete Nebenanlagen für den Veranstaltungs- oder Parkplatzbetrieb*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Sondergebiet 2 (SO 2) „Infrastruktur-Pavillon“** dient insbesondere der Ausbildung des Haupteingangsbereichs der Landesgartenschau 2028 sowie der geordneten Besucherlenkung. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für infrastrukturelle Zwecke wie Kassen-, Service- und Sanitärbereiche, Technik- und Nebenräume sowie überdachte Aufenthalts- und Erschließungsflächen. Die Festsetzung schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine funktionale, sichere und leistungsfähige Eingangssituation und ermöglicht darüber hinaus temporäre Nutzungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028.
Festsetzung:

Sondergebiet 2 - Infra 'Infrastruktur-Pavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- *Gebäude und baul. Anlagen für infrastrukturelle Zwecke, insbes. Kassen- und Servicebereiche, Sanitäreinrichtungen (z. B. öffentliche WCs) und Technik- und Nebenräume*
- *Überdachte Freiflächen, z. B. als Warte-, Aufenthalts- oder Erschließungsflächen*
- *Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen inkl. Dumping-Station*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Sondergebiet 3 (SO 3) „Gastronomie & Gewerbe“** dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbekomplexes im Zuge einer Umnutzung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2028. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gastronomische Einrichtungen mit Innen- und Außengastronomie, um eine funktionale Ergänzung und Belebung des Standorts zu gewährleisten. Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachnutzung und standortgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestands.

Festsetzung:

Sondergebiet 3 - Gastro & Gewerbe gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen aus § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Zusätzlich gastronomische Nutzung mit Innen- und Außengastronomie

Nicht zulässige Nutzungen aus § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet SO 1 mit 1,0 sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit 0,8 gemäß §§ 16 und 19 BauNVO festgesetzt.

Die erhöhte GRZ im Sondergebiet SO 1 „Überlaufparkplatz / Volksfestplatz“ ist erforderlich, um eine flächensparende und funktionale Nutzung der bereits ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und temporäre Veranstaltungsnutzungen zu ermöglichen und eine zusätzliche Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der teilweisen Lage im hochwassergefährdeten Bereich von Bedeutung, da eine kompakte Nutzung zur Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen beiträgt.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 gewährleistet die Festsetzung einer GRZ von 0,8 eine bedarfsgerechte bauliche Nutzung für Infrastruktur-, Gastronomie- und Gewerbenutzungen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans festgesetzten maximalen Höhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK Gelände).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.

Im Sondergebiet SO 1 wird keine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, da hier ausschließlich temporäre Veranstaltungsanlagen und untergeordnete bauliche Einrichtungen zulässig sind und eine flexible Nutzung, insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen und der Landesgartenschau 2028, gewährleistet werden soll.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10,0 m begrenzt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht eine funktionale und standortgerechte bauliche Nutzung für Infrastruktur-, Gastronomie- und gewerbliche Nutzungen und stellt gleichzeitig sicher, dass sich die Bebauung städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügt.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

Bauweise

Im Sondergebiet SO 3 „Gastronomie & Gewerbe“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur sowie einer städtebaulich verträglichen Einbindung des bestehenden und umzunutzenden Gewerbekomplexes in das Umfeld.

In den Sondergebieten SO 1 „Überlaufparkplatz / Volksfestplatz“ und SO 2 „Infrastruktur-Pavillon“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine grenzständige Bebauung zulässig ist. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible und funktionale Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen, insbesondere im Hinblick auf temporäre Veranstaltungsnutzungen sowie infrastrukturelle Einrichtungen zur Besucherlenkung und Versorgung im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2028.

Baugrenze

Baugrenzen werden in allen Gebieten festgesetzt. Sie dienen der räumlichen Steuerung der baulichen Anlagen und stellen sicher, dass die Bebauung auf hierfür geeignete Teilbereiche konzentriert wird.

4.1.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung sowie einer funktionalen Besucherlenkung werden im Plangebiet Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Lage und Breiten der Wege sind dabei unverbindlich, um eine flexible Ausgestaltung insbesondere im Hinblick auf temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 zu ermöglichen. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Anpassung der Wege- und Erschließungsflächen an die jeweiligen Nutzungsanforderungen gewährleistet.

Zweckbestimmung „Stellplätze für große Kraftfahrzeuge (z.B. Wohnmobile, Caravans, Kleinbusse“

Die festgesetzten Stellplatzflächen dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit Veranstaltungen sowie der allgemeinen Nutzung des Plangebiets. Die Stellplatzflächen sind in **P1** und **P2** gegliedert. Die Fläche **P1** ist für größere Kraftfahrzeuge (z. B. Wohnmobile, Caravans oder Kleinbusse) vorgesehen und berücksichtigt den erhöhten Flächenbedarf dieser Fahrzeuge. Zudem wird eine **separate Busspur** festgesetzt, um eine leistungsfähige Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Veranstaltungsverkehr sicherzustellen.

Zweckbestimmung „Stellplätze für Kraftfahrzeuge“

Die festgesetzten Stellplatzflächen dienen ebenfalls der Aufnahme des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit Veranstaltungen sowie der allgemeinen Nutzung des Plangebiets. Die Fläche **P2** ist für das Abstellen von Personenkraftwagen vorgesehen.

Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der sicheren und barrierearmen Erschließung des Plangebiets sowie der inneren Vernetzung der einzelnen Nutzungsbereiche. Sie tragen wesentlich zur Besucherlenkung bei und gewährleisten eine klare Trennung zwischen motorisiertem Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr. Eine Befahrung durch Kraftfahrzeuge ist ausschließlich für Pflege-, Unterhaltungs- und Veranstaltungszwecke zulässig.

4.1.5 Hauptversorgungsleitungen

Insbesondere mittig des Planungsgebiets im Bereich der bestehenden Verkehrsführung verlaufen Hauptversorgungsleitungen, darunter auch eine 20-kV-Leitung, Niederspannungsleitungen der LEW sowie eine Gasleitung der Schwaben Netz. Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

4.1.6 Grünflächen / Pflanzungen

Zur Sicherung, Entwicklung und gestalterischen Ausformung der Freiräume werden im Plangebiet öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der landschaftlichen Gestaltung, der Erholungsnutzung sowie der funktionalen Einbindung in das Gesamtkonzept der Landesgartenschau 2028 und der dauerhaften Nachnutzung.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der landschaftlichen Gestaltung sowie der funktionalen Gliederung des Plangebiets. Sie gewährleisten eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit und sichern den überwiegend offenen und durchgrünten Charakter des Gebiets. Ein Großteil der öffentlichen Grünflächen liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und im nördlichen Bereich vollständig innerhalb des Hochwassergefahrenbereichs HQ häufig. Die Festsetzung als Grünfläche trägt den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung, indem eine hochwasserangepasste Nutzung mit überwiegend unversiegelten und frei von dauerhaften baulichen Anlagen gehaltenen Flächen gesichert wird. Gleichzeitig ermöglichen die Flächen temporäre Nutzungen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2028.

Die Öffentlichen Grünflächen sind gem. folgenden Ansaaten herzustellen:



Abb. 7: Ansaaten der Grünflächen, ohne Maßstab

Ansaaten:

- SG1** Feuchtwiese, Mischungsverhältnis Blumen-Gräser 50/50, UG 16, Aussaatmenge 2 g/m²
- SG2** Wärmeliebende Säume und Blühflächen auf frisch bis trockenwarmen Standorten, Mischungsverhältnis Blumen-Gräser 80/20, UG 16, Aussaatmenge 2 g/m²
- SG3** Natürliche Sukzession zur Entwicklung einer Hochstaudenflur

Damit werden die Flächen mit einem Saatgut entsprechend ihres Ursprungsgebiets und der Hochwasserbeeinflussung begrünt und Bereiche mit Bestandsgehölzen ihrer natürlichen Entwicklung überlassen.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Biergarten und Zeltplatz

Die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Biergarten“ und „Zeltplatz“ dienen der

Sicherung von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie der funktionalen Ergänzung der Veranstaltungs- und Gastronomiebereiche. Die Grünfläche ist mit dem Saatgut SG 2 herzustellen, siehe Abb. 5. Die Festsetzung ermöglicht eine standortgerechte Nutzung bei gleichzeitiger Wahrung des Grünflächencharakters.

Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen

Die Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen dient der landschaftlichen Einbindung und räumlichen Gliederung des Sondergebiets SO 1 „Überlaufparkplatz / Volksfestplatz“. Die festgesetzten Pflanzflächen bilden eine strukturierende und abschirmende Eingrünung gegenüber den angrenzenden Freiräumen und tragen zur gestalterischen Aufwertung des Plangebiets bei. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung sowie zur Verbesserung mikroklimatischer Funktionen. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der festgesetzten Pflanzliste 1 (siehe Anlage 6) unter Verwendung standortgerechter Arten.

Rodung bestehender Gehölze

Die Rodung bestehender Gehölze erfolgt nur in den hierfür festgesetzten Bereichen und ist zur Umsetzung der geplanten Nutzungen und Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffe werden durch entsprechende Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

Erhalt bestehender Einzelbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume dienen der Sicherung prägender Vegetationsstrukturen und leisten einen wichtigen Beitrag zur landschaftlichen Qualität sowie zur ökologischen Stabilität des Gebiets.

Neupflanzung von Solitärbäumen

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird die Pflanzung von Solitärbäumen gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anlage 6) festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind unverbindlich, um eine flexible Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Die Verwendung standortgerechter Arten der potenziell natürlichen Vegetation gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung der Grünstrukturen.

4.1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, das dem Verlauf des Bemessungswasserstandes des **HQ100 mit 401,63 m ü. NHN** entspricht. Bei einem Hochwasserereignis wird ein Großteil des Geländes überschwemmt.

Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der damit verbundenen wasserrechtlichen Restriktionen wird auf die Ausweisung hochwasserempfindlicher oder dauerhaft baulicher Nutzungen weitgehend verzichtet. Die Planung berücksichtigt die bestehenden Einschränkungen und beschränkt sich auf Nutzungen, die mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar sind.

Hochwasserereignis HQextrem

Der Bereich des HQextrem (Wasserstand eines **HQextrem mit 402,16 m ü. NHN**) erfasst im Ereignisfall fast das gesamte Plangebiet. Damit ist das Gebiet auch bei extremen Hochwasserereignissen potenziell vollständig überflutungsgefährdet.

Vor dem Hintergrund dieser sensiblen Lage und der grundsätzlichen Beschränkung planungsrechtlicher Festsetzungen in Überschwemmungsgebieten werden im Plangebiet keine zusätzlichen hochwasserrelevanten Nutzungskonflikte begründet. Die vorgesehenen Nutzungen sind überwiegend offen, temporär oder freiraumbezogen und gewährleisten, dass weder Retentionsräume beeinträchtigt noch bestehende Hochwasserrisiken verschärft werden.

Vor diesem Hintergrund bestehen grundsätzlich erhebliche Einschränkungen für die planungsrechtliche Ausweisung baulicher Nutzungen in Überschwemmungsgebieten. Die Planung trägt dieser sensiblen Lage Rechnung, indem überwiegend offene, freiraumbezogene, temporäre oder hochwasserangepasste Nutzungen vorgesehen werden und auf die Festsetzung hochwasserempfindlicher Nutzungen verzichtet wird. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung oder eine Verschärfung der Hochwassersituation wird durch die Festsetzungen nicht begründet.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Nutzungen wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahme gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

beantragt; die wasserrechtliche Bewertung und Begründung sind dem entsprechenden Antrag (Anlage 1) zu entnehmen.

5 m Uferstreifen zur Flutmulde III

Innerhalb des Uferstreifens von 5 m Breite entlang Flutmulde III dürfen weder höhenmäßige Gelände- veränderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen er- stellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

60-m-Bereich zur Donau, Zusam und Flutmulde III

Die Festsetzung dient dem Schutz der Gewässerräume von Donau, Zusam und Flutmulde III sowie der Sicherung ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen. Durch den Genehmigungs- vorbehalt gemäß § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG sollen nachteilige Auswirkungen auf Hochwasser- abfluss, Gewässerentwicklung und Uferbereiche vermieden werden.

4.1.8 Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Festsetzung dient der Minimierung möglicher Schäden und Gefährdungen im Falle eines Extrem- hochwasserereignisses sowie der Sicherstellung einer hochwasserangepassten und sicheren Nut- zung des Plangebiets.

4.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schalltechnische Untersuchung und Ausgangssituation

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma igi CON- SULT GmbH mit der Berichts-Nr. C250075-3 angefertigt, um die Lärmimmissionen, die vom Plangebiet künftig zu erwarten sind, zu ermitteln und zu bewerten. Schutzbedürftige Nachbarschaft bilden zum einen Wohngebäude in einem Mindestabstand von etwa 70 m südöstlich gegenüber der Zusam. Sie werden zur Bahnlinie hin als Mischgebiet eingestuft. Zum anderen ist in nordöstlicher Richtung in einem Mindestabstand von mehr als 100 m Allgemeine Wohngebietsbebauung angeordnet. Hierzu besteht der Bebauungsplan „Erlenweg / Pappelweg“.

Nutzung der Fläche SO1 als Volksfestplatz

Die Fläche SO1 wird außerhalb der Landesgartenschau künftig mitunter als Volksfestplatz dienen. Im Tagzeitraum, der in der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz- verordnung) bis 22.00 Uhr andauert, ist ein typischer Festzeltbetrieb zusammen mit nicht wesentlich störenden Fahrgeschäften schalltechnisch unbedenklich. Neben einem Blasorchester sind z.B. auch Zirkusaufführungen oder Märkte vom Grundsatz her möglich.

Ab Beginn der Nachtzeit nach 22.00 Uhr kann ein Volksfestbetrieb im Rahmen der Regelung für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV (§ 5 Abs. 5 i. Vbd. mit Nr. 1.5 des Anhangs 1), das heißt an bis zu 18 Tagen eines Kalenderjahres, zugelassen werden. Beim Betrieb von Fahrgeschäften sind aber im Misch- gebiet Überschreitungen auch des für seltene Ereignisse geltenden Nacht-Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nicht ausgeschlossen, abhängig von der Art und dem Umfang der konkret eingesetzten Fahr- geschäfte. In diesen Fällen ist eine Einzelfallprüfung, ggf. mit schalltechnischem Nachweis, erforderlich.

Musikdarbietungen mit elektroakustischer Verstärkung

Weiterhin können auf der Fläche SO1 auch lautere Musikdarbietungen mit relevanter elektroakustischer Verstärkung abgehalten werden. In diesem Zusammenhang ist nach der VDI 3770 der Schallleistungs- pegel als Kenngröße für die Geräuschentwicklung gemeinhin abhängig von dem Mindestversorgungs- Schalldruckpegel für die zu beschallende Fläche - in Korrelation mit der erwarteten Besucherzahl - so- wie abhängig von der Einordnung in eine Klassik-, Klein- oder Großbühne.

Im vorliegenden Fall ist die Einhaltung der Tag-Immissionsrichtwerte gegeben, wenn ein Schallleistungspegel von bis zu 125 dB(A) bei nordwestlicher Ausrichtung der Lautsprecher bzw. 122 dB(A) bei südwestlicher Ausrichtung der Lautsprecher nicht übertroffen wird. Dies entspricht im Allgemeinen dem Betrieb einer Klassikbühne bis hin zu einer Kleinbühne mit einer zu beschallenden Fläche von 500 m² bis 1.000 m². Kennzeichnend sind hierfür Aufführungen wie Klassik, Jazz, Kabarett, kleine Blasorchester oder Bands.

Regelungen für besondere Veranstaltungen (seltene Ereignisse)

An Tagen mit besonderen Veranstaltungen sind tagsüber um 10 dB höhere Schallleistungspegel möglich (bis zu 135 dB(A) bzw. 132 dB(A)), um an der umliegenden Bebauung die bei seltenen Ereignissen nach der 18. BImSchV geltenden, ebenfalls um 10 dB höheren Immissionsrichtwerte einzuhalten. Das Kriterium der seltenen Ereignisse nach der 18. BImSchV kann - auf bis zu 18 Tagen eines Kalenderjahrs beschränkt und ggf. unter Einbeziehung seltener Ereignistage infolge eines Festzeltbetriebs etc. – angewendet werden.

Höhere Geräuschentwicklungen sind insbesondere auch dann möglich, wenn sich die Veranstaltung nicht über die gesamte Beurteilungszeiten des Tages erstrecken. Dauert beispielsweise eine Musikdarbietung werktags im Beurteilungszeitraum von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr (außerhalb der Tages-Ruhezeiten) über 3 Stunden an, sind um 6 dB höhere Schallleistungspegel möglich.

Musikveranstaltungen in der Nachtzeit

Ab Beginn der Nachtzeit um 22.00 Uhr dürfen geräuschintensive Musikdarbietungen nur im Rahmen der Regelung für seltene Ereignisse abgehalten werden. Zur Einhaltung der sodann höheren Immissionsrichtwerte sind dennoch niedrigere Emissionswerte als im Regelbetrieb der Tagzeit zu beachten (120 dB(A) bzw. 117 dB(A)). Im Einzelfall kann eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit von 22.00 Uhr z.B. auf 23.00 Uhr als verträglich eingestuft werden.

Sehr seltene Ereignisse von besonderer Bedeutung

An wenigen, vorzugsweise nicht mehr als 1 oder 2 Tagen eines Kalenderjahres, können aber auch bei einer Veranstaltung von besonderer Bedeutung mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zugelassen werden (sog. sehr seltenes Ereignis: Veranstaltungen z.B. historischer, politischer, sozialer, kultureller oder kommunaler Art, Brauchtums- und Traditionspflege, Akzeptanz durch und Relevanz für die örtliche Gemeinschaft). Das Ausmaß von Überschreitungen und die Dauer der Veranstaltung in der Nachtzeit muss entsprechend dem Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme zwischen den Interessen der Störenden und der gestörten Nutzungen abgewogen werden.

Gastronomische Nutzungen

Insbesondere auf der Fläche SO3-Gastro&Gewerbe und dies während der Landesgartenschau sind gastronomische Nutzungen denkbar. Sie sind im Hinblick auf die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen in aller Regel als unkritisch zu bewerten.

Nutzung der Stellplatzflächen und Verkehrslärm

Die Nutzung der öffentlichen Stellplätze für Pkw auf den Flächen P2 und SO1 sowie für größere Fahrzeuge auf der Fläche P1 ist zusammen mit zeitweise möglichem Omnibusverkehr etwa im Rahmen von Großveranstaltungen im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft schalltechnisch unproblematisch. Ist im Nachtzeitraum z.B. am Ende einer in der Nähe stattfindenden Veranstaltung ein deutlich überdurchschnittliches Betriebsgeschehen zu verzeichnen, etwa in der Form, dass die Pkw-Parkflächen vollständig entleert werden, bleiben schalltechnischen Ausbreitungsrechnungen zufolge an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), sondern auch die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 unterschritten.

Aufgrund der zur Beurteilung heranzuziehenden 16. BImSchV ist letztlich nicht ein Tag mit dem höchsten zu erwartenden Verkehrsaufkommen beurteilungsrelevant, sondern das Verkehrsaufkommen im Durchschnitt eines Kalenderjahres. Vor diesem Hintergrund sind nochmals, zumindest in der Größenordnung von 10 dB niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten. Auf diese Weise werden auch unter Einbeziehung der Fahrten auf den öffentlichen Zu- und Abfahrtsstraßen (Zusamweg und weiterführend je zur Hälfte nordwestlich und südöstlich auf der Augsburgsburger Straße (planbedingter Verkehr)) an der anliegenden Wohnbebauung die Orientierungswerte eingehalten.

Nutzung der Fläche P1 für Wohnmobile

Die für größere Fahrzeuge angedachten Kfz-Stellplätze auf dem Baufeld P1 können auch zum Abstellen von Wohnmobilen sowie von deren Insassen zum Übernachten genutzt werden. Ein längeres Camping oder die Nutzung durch Caravans ist jedoch nicht vorgesehen und für die Fläche nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund kommt der Fläche P1 kein Schutzanspruch zu, wie er etwa für Campingplätze nach der DIN 18005, Beiblatt 1, zugrunde gelegt wird.

Die dennoch zur Information ermittelten Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der südlich verlaufenden Bahnlinien Bäumenheim – Donauwörth und Hamlar – Donauwörth ergeben im Einwirkungsbereich der Fläche P1 zur Tagzeit und gleichermaßen zur Nachtzeit Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) und 58 dB(A). Zusätzlichen Schallausbreitungsrechnungen zufolge bewirkt eine 4 m hohe Schallschutzwand westlich der P1-Fläche demgegenüber höchstens um 1 dB bis 2 dB niedrigere Geräuschpegel. Wegen der somit nur geringen Abschirmwirkung und vor allem aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Errichtung einer solchen Lärmschutzmaßnahme nicht in Betracht gezogen.

Hinweise zu den verwendeten Vorschriften und Normen

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

4.1.10 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

Böschungen

Bestandsböschungen werden zum besseren topographischen Verständnis des Geländes eingeblendet und sind insbesondere im Bereich von kleineren Dammschüttungen zu finden.

Altlastenverdachtsflächen "Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen"

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Näheres zu den untersuchten Altlasten siehe Anlage 8.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Temporäre Zäune

Die Festsetzung zu temporären Einzäunungen dient der Sicherstellung, dass innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs keine dauerhaften baulichen Strukturen entstehen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder die Retentionsfunktion der Fläche einschränken könnten. Daher sind Einzäunungen ausschließlich in einfacher, vollständig rückbaubarer Ausführung zulässig, beispielsweise als Bauzaunelemente oder Wildfangzäune.

Zur Gewährleistung der statischen Sicherheit sind ausnahmsweise punktuelle Fundamente oder sonstige statisch erforderliche Verankerungen zulässig, sofern sie ebenen gleich eingebaut und nach Beendigung der jeweiligen Nutzung, spätestens nach Abschluss der Landesgartenschau (LGS), vollständig zurückgebaut werden.

Durch die Beschränkung auf rückbaubare Konstruktionen wird gewährleistet, dass die Einzäunungen nur vorübergehend bestehen und nach Wegfall des Nutzungszwecks vollständig entfernt werden können. Dies stellt sicher, dass die Fläche dauerhaft für hochwasserangepasste Nutzungen zur Verfügung steht und keine langfristigen Hindernisse für den Hochwasserabfluss entstehen.

Sonstige temporäre bauliche Anlagen

Die Festsetzung stellt sicher, dass sonstige temporäre bauliche Anlagen, wie beispielsweise Kassencontainer oder Pavillons, den Anforderungen des Hochwasserschutzes entsprechen. Durch die Beschränkung auf vollständig rückbaubare Anlagen wird gewährleistet, dass diese bei Bedarf rechtzeitig entfernt werden können und keine dauerhaften Hindernisse für den Hochwasserabfluss entstehen.

Die Berücksichtigung der Vorwarnzeiten im Hochwasserfall dient dazu, eine rechtzeitige Sicherung oder Räumung der Anlagen zu ermöglichen und somit Gefährdungen sowie Sachschäden zu vermeiden. Dadurch wird eine hochwasserangepasste und sichere Nutzung der Flächen gewährleistet.

Evakuierungs- und Rückbaukonzept für temporäre bauliche Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass temporäre bauliche Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich im Hochwasserfall rechtzeitig entfernt und keine Gefährdungen oder Abflusshindernisse entstehen. Hierzu ist ein Evakuierungs- und Rückbaukonzept zu erstellen, dass die rechtzeitige Räumung sowie den vollständigen Rückbau der temporären Anlagen unter Berücksichtigung der Hochwasservorwarnzeiten gewährleistet.

Dadurch wird sichergestellt, dass von den temporären Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Retentionsfunktion ausgehen und die Hochwassersicherheit dauerhaft gewährleistet bleibt.

4.2.2 Evakuierungskonzept Stellplatzflächen

Die öffentlichen Stellplätze befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets und sind daher nur unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes zulässig. Eine anderweitige Nutzung der Flächen ist seitens der Stadt nicht vorgesehen und wird dauerhaft ausgeschlossen.

Die Stellplatznutzung stellt eine hochwasserangepasste und reversible Nutzung dar, da keine flächigen baulichen Befestigungen vorgesehen sind und die natürliche Retentionsfunktion der Fläche weitgehend erhalten bleibt. Zur Gliederung und Abgrenzung der Stellplätze können untergeordnete Begrenzungselemente wie Leistensteine oder liegende Holzstämmen vorgesehen werden, die den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigen.

Zentrale Voraussetzung für die dauerhafte Zulässigkeit der Stellplätze ist die Erstellung und Umsetzung eines Evakuierungskonzepts. Dieses dient der Gewährleistung der Hochwassersicherheit und stellt sicher, dass die Stellplätze im Hochwasserfall rechtzeitig geräumt werden können. Hierzu sind insbesondere kurze und eindeutig geführte Wege zu außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen

Bereichen sowie Maßnahmen zur Information und möglichst schnellen Erreichbarkeit der Nutzerinnen und Nutzer über Hochwassergefahren vorzusehen, beispielsweise durch die freiwillige Angabe von Kontaktmöglichkeiten oder vergleichbare Warnsysteme.

Durch das Evakuierungskonzept wird sichergestellt, dass die Nutzung der Stellplätze an die Hochwassergefahr angepasst ist und im Ereignisfall eine geordnete und rechtzeitige Räumung erfolgen kann. Die Festsetzung trägt damit den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine geordnete Nutzung der Flächen über den Zeitraum der Landesgartenschau hinaus.

4.2.3 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Während der Bauausführung sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Das Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist unzulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Baustellen- und Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das insbesondere Maßnahmen zur Sicherung von Geräten, Materialien und Baustoffen darstellt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

In solchen Bereichen ist sicherzustellen, dass der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird und keine zusätzlichen Gefährdungen durch aufgestellte Anlagen oder Materialien entstehen.

Während der Bauphase können durch abgestellte Baumaschinen, Baumaterialien oder Baustelleneinrichtungen Hindernisse im Abflussbereich entstehen oder bei Hochwasser abgeschwemmt werden.

Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses sowie zu zusätzlichen Schäden stromabwärts führen.

Die Regelung dient der Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie der Minimierung potenzieller Gefahren während der Bauphase.

4.2.4 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung

unbebaute Flächen, Stellplätze

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Dachgestaltung

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Die Festsetzungen dienen der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Kleinklimas sowie dem Schutz von Boden und Grundwasser.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, ein Verwertungskonzept von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen.

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

Auffüllungen, Altablagerungen

Teile des Plangebiets sind als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Die HPC AG hat ergänzende orientierende Untersuchungen und Rückbaumaßnahmen an den ehemaligen Kraftstofftankanlagen durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte für die Flurstücke Fl.-Nr. 1211 und 1211/4 ausgeräumt werden. Für die Flurstücke Fl.-Nr. 1212 und 1210 besteht der Altlastenverdacht weiterhin. Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben des Bodenschutz- und Abfallrechts sowie die Hinweise der zuständigen Fachbehörden zu beachten.

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Unabhängig davon gilt:

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 19.01.2022). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 401,63 m ü. NHN / 1,0 m/s.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung und die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig, soweit nicht eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erteilt wird. Unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind daher Gebäude sowie bauliche Anlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³ grundsätzlich nicht zulässig. Verfahrensfreie bauliche Anlagen bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt bleiben hiervon unberührt, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bei Veranstaltungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist sicherzustellen, dass die verantwortlichen Betreiber oder Veranstalter im Hochwasserwarnfall jederzeit erreichbar sind und organisatorische Maßnahmen zur Räumung der Flächen getroffen werden können. Temporäre Veranstaltungsanlagen sind vorzugsweise in Bereichen außerhalb der rechnerisch überfluteten Flächen anzuordnen.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Ausnahmegenehmigungen werden dem Bebauungsplan beigelegt. Durch bauliche Maßnahmen sowie eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung bei Neubauten können Schäden bei Überflutungen reduziert oder vermieden werden (vgl. Hochwasserschutz- fibel des Bundes). Entsprechende Vorsorgemaßnahmen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG) und sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzustellen.

Risikogebiet Extremereignis

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Wasserspiegellagen bis 402,16 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

60 m Bereich zu Gewässern 1. Ordnung

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Flutmulde III, zur Zusam oder zur Donau (alle jeweils Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde ein-zureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen. Es wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in

verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes

Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes der Airbus Helicopters Deutschland GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Anlagen, die zu ihrer Errichtung benötigt werden (z.B. Kräne oder sonstige Maschinen mit gegebenenfalls relevanter Höhenbindung), mit einer Höhe über 30,00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Hinblick auf Veranstaltungen und sonstige Nutzungen sind die luftverkehrsrechtlichen Vorschriften, insbesondere §§ 19 und 20 Luftverkehrs-Ordnung (LuftVO), zu beachten. Dies betrifft insbesondere lichttechnische Anlagen (z. B. Skybeamer, Laser), Feuerwerke, das Steigenlassen von Ballonen sowie den Betrieb von unbemannten Luftfahrtsystemen (Drohnen).

Entsprechende Vorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Luftfahrtbehörde sowie dem Flugplatzbetreiber abzustimmen.

Barrierefreies Bauen

Bauliche Anlagen und Freianlagen sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften barrierefrei auszuführen. Die Anforderungen der BayBO sowie der DIN 18040 sind im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung werden die bestehenden Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern dargestellt sowie der räumliche Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.

Maßangaben, die im Plan enthalten sind, werden in Metern angegeben.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbH.

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Durchführung der Landesgartenschau 2028 planungsrechtlich zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Areals des Schwabenhallen-Parkplatzes zu gewährleisten und zugleich die Grundlage für eine nachhaltige Nachnutzung der entstehenden Flächen zur dauerhaften Aufwertung des Stadtraums und zur Vernetzung von Siedlungs-, Grün- und Freiräumen zu schaffen.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet und Bolzplatz sowie teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
Art des Gebietes	Grünfläche und Gewerbe
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Augsburgische Straße und den Zusamweg; keine fußläufige Verbindungen vorhanden.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: ca. 5,55 ha

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

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuell gültigen Fassung

- durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sollen die Gewässer als Bestandteil des

Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden

Fachpläne

Genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Optimieren der Planung zur weiteren Vermeidung
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

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

Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

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

Der Bestand wurde anhand einer Grundlagenrecherche erfasst und bewertet. Zur Berücksichtigung der hohen Wertigkeit der vorhandenen Gehölze wurden diese eingemessen und kartiert (siehe Anlage 3). Zur frühzeitigen Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in deren Rahmen die Bestandsgehölze bewertet sowie Kartierungen vorgenommen wurden (siehe Anlage 4).

Aufgrund der teilweisen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 78 Abs. 2 WHG geprüft; die Betrachtung wird um temporäre Anlagen nach § 78a WHG ergänzt (siehe Anlage 1).

Ergänzend wurden die vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz untersucht, insbesondere mögliche Lärmimmissionen aus sportlichen Nutzungen (siehe Anlage 2).

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Plangebiet liegt im Talraum der Donau und ist überwiegend durch Grünflächen, Gehölzbestände sowie offene Freiflächen geprägt. Diese Flächen tragen zur lokalen Kaltluftentstehung, Verdunstung und Temperaturregulierung bei und wirken klimatisch ausgleichend. Vorbelastungen bestehen durch bestehende Verkehrsflächen, Stellplätze und Gebäude.	Während der Bauphase kommt es temporär zu Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr. Diese Auswirkungen sind räumlich begrenzt und zeitlich auf die Bauphase beschränkt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch den Rückbau bestehender Gebäude sowie die teilweise Entsiegelung bislang befestigter Flächen verbessert sich die Verdunstungsleistung und damit die lokalklimatische Situation. Die vorgesehenen Nutzungen sind überwiegend offen und grünflächengeprägt. Temporär können durch Verkehr und Veranstaltungen zusätzliche Emissionen entstehen, diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Insgesamt bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion erhalten bzw. wird teilweise verbessert. <u>geringe Erheblichkeit (teilweise Verbesserung)</u>
Boden	Das Plangebiet liegt im Talraum der Donau innerhalb der Aue und umfasst überwiegend gewässernahe Böden mit Funktionen für den Wasserhaushalt, die Retention von Hochwasser sowie als Standort für Vegetation. Teilbereiche des Plangebiets sind jedoch bereits anthropogen überprägt, insbesondere durch bestehende Gebäude, Verkehrsflächen, Wege sowie sonstige infrastrukturelle Nutzungen. Diese Bereiche weisen Vorbelastungen durch Versiegelung, Bodenverdichtung und bauliche Veränderungen auf. In bislang unversiegelten Bereichen sind die	Im Zuge der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen kommt es abschnittsweise zu Bodenabtrag, Umlagerung und Verdichtung, insbesondere durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtung sowie den Bau von Wegen, Plätzen und temporären Anlagen. Der Oberboden wird stellenweise abgeschoben und zwischengelagert. Die Eingriffe sind zeitlich begrenzt und betreffen überwiegend bereits vorgeprägte Flächen.	Durch die Planung kommt es in Teilbereichen zu neuen Befestigungen und Geländeanpassungen, insbesondere für Stellplatz- und Verkehrsflächen. Gleichzeitig werden bestehende Gebäude und versiegelte Flächen in größerem Umfang zurückgebaut und entsiegelt, wodurch natürliche Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Die Stellplatzflächen werden überwiegend ohne flächige bauliche Befestigung hergestellt, sodass die Versickerungsfähigkeit und Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben. Ein großer Teil des Plangebiets wird dauerhaft als Grünfläche gesichert oder

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Altlastenverdachtsflächen Teile des Plangebiets sind als Altlastenverdachtsfläche (Kataster-Nr. 77900542) erfasst. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden durch die HPC AG ergänzende orientierende Untersuchungen durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte für die Flurstücke Fl.-Nr. 1211 und 1211/4 hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden–Grundwasser ausgeräumt werden. Für die Flurstücke Fl.-Nr. 1212 und 1210 besteht der Altlastenverdacht weiterhin.	<u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u> Erdarbeiten innerhalb der Altlastenverdachtsflächen sind fachgutachterlich zu begleiten. Belastetes Bodenmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. <u>vermutlich geringe Erheblichkeit</u>	neu entwickelt. Insgesamt führt die Planung teilweise zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen gegenüber dem Bestand, insbesondere durch Entsiegelung und Wiederherstellung natürlicher Bodenstrukturen. <u>geringe Erheblichkeit bei teilweiser Verbesserung</u> Bei Einhaltung der festgesetzten Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Für die untersuchten Flurstücke 1211 und 1211/4 wurde der Altlastenverdacht hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden–Grundwasser ausgeräumt. <u>vermutlich geringe Erheblichkeit</u>
Fläche	Das Plangebiet umfasst ca. 5,7 ha und liegt überwiegend innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Donau. Es handelt sich größtenteils um bereits anthropogen vorgeprägte Flächen mit bestehenden Gebäuden, Stellplätzen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen. Größere zusammenhängende Grünflächen bleiben erhalten. Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Fläche als mittel einzustufen.	Während der Bauphase kommt es temporär zu Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baumaschinen und Materiallagerung. Die Inanspruchnahme betrifft überwiegend bereits vorgeprägte Flächen und ist zeitlich begrenzt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Planung werden Teilflächen für Stellplätze und Verkehrsflächen genutzt. Gleichzeitig erfolgt der Rückbau bestehender Gebäude sowie die teilweise Entsiegelung bislang versiegelter Flächen. Große Teile des Gebiets verbleiben als Grünflächen oder unversiegelte Freiflächen. Insgesamt erfolgt keine wesentliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme, und die Nutzung bleibt überwiegend extensiv und teilweise reversibel. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser – Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Talraum der Donau und steht in engem hydraulischem Zusammenhang mit dem oberirdischen Gewässersystem. Aufgrund der Lage innerhalb der Aue ist von einem relativ hohen und schwankenden Grundwasserstand auszugehen. Die anstehenden Böden übernehmen wichtige Funktionen für die Versickerung,	Während der Bauphase kann es temporär zu Störungen des Boden- und Wasserhaushalts durch Erdarbeiten, Verdichtungen und Baustellenverkehr kommen. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch den Rückbau bestehender Gebäude und versiegelter Flächen kommt es zu einer Entsiegelung und Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen in Teilbereichen des Plangebiets. Dadurch wird die Versickerungsfähigkeit verbessert und die Grundwasserneubildung gefördert. Die geplanten Stellplatzflächen werden überwiegend als

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Teilbereiche des Plangebiets sind bereits anthropogen überprägt, insbesondere durch bestehende bauliche Anlagen und teilversiegelte Flächen, wodurch die natürliche Versickerungsleistung lokal eingeschränkt ist. Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Grundwasser als mittel bis hoch einzustufen.		versickerungsfähige Fläche hergestellt, sodass die Versickerungsfunktion erhalten bleibt. Gleichzeitig verbleibt ein großer Anteil des Plangebiets als unversiegelte öffentliche Grünfläche. Insgesamt ist gegenüber dem Bestand von einer Verbesserung der Versickerungssituation und damit einer positiven Wirkung auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen. <u>positive Wirkung / Verbesserung des Schutzguts</u>
Wasser – Fließ- und Stillgewässer	Das Plangebiet liegt im Talraum der Donau und befindet sich überwiegend innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 sowie vollständig im Überschwemmungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem). Die Flächen übernehmen eine wichtige Funktion als natürlicher Retentionsraum und dienen der schadlosen Hochwasserabführung und Hochwasserrückhaltung im hydrologischen System der Donau. Die Retentionsfunktion ist von hoher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Gebiet ist jedoch bereits anthropogen geprägt, insbesondere durch bestehende Wege, bauliche Anlagen sowie angrenzende gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen. Die Flächen sind grundsätzlich überflutbar und weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auf. Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Wasser im Hinblick auf Hochwasserschutz und Retentionsfunktion als hoch einzustufen.	Während der Bauphase können durch temporäre Anlagen, Erdarbeiten und Baustellenverkehr zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen entstehen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. hochwasserangepasste Bauweise) werden nachteilige Auswirkungen auf die Fließgewässer vermieden. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Planung kommt es zu geringfügigen Geländeaufhöhungen und einer rechnerischen Verringerung des Retentionsvolumens. Dieser Retentionsraumverlust wird vollständig und funktionsgleich über das bestehende Retentionsvolumenkonto der Stadt Donauwörth im selben hydrologischen System ausgeglichen. Die Flächen bleiben grundsätzlich überflutbar; hochwasserempfindliche Nutzungen oder bauliche Anlagen mit dauerhaftem Aufenthalt sind nicht vorgesehen. Temporäre bauliche Anlagen werden vollständig rückbaubar ausgeführt und im Hochwasserfall rechtzeitig entfernt. Für Stellplatzflächen sowie temporäre Anlagen werden Evakuierungs- und Rückbaukonzepte umgesetzt, die eine rechtzeitige Räumung sicherstellen. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses, eine Verschlechterung der Hochwassersituation oder nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten. → Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzungen wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG beantragt; temporäre Anlagen im Rahmen der Landesgartenschau werden ergänzend

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
			nach § 78a WHG berücksichtigt (siehe Anlage 1). <u>Vrrstl. geringe Erheblichkeit</u>
Fauna und Artenschutz	Die im Plangebiet vorhandenen Gehölz- und Offenflächen bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros BILANUM wurden Fledermäuse, Brutvögel sowie die Zauneidechse als relevante Arten festgestellt. Die vorhandenen Habitatstrukturen besitzen eine Bedeutung als Lebensraum und Rückzugsraum für diese Arten. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Fauna und Artenschutz als mittel einzustufen. → Näheres siehe Kapitel 2.5 im Umweltbericht und die „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom Büro Bilanum (Anlage 4)	Während der Bauphase kann es temporär zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Baustellenbetrieb sowie zu einem Verlust einzelner Habitatstrukturen kommen. Durch Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung sowie weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Der Verlust einzelner Habitatstrukturen wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wie die Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen, kompensiert. Durch den Rückbau bestehender Gebäude und die Entwicklung neuer Grünstrukturen entstehen teilweise neue Habitatpotenziale. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Flora und Biotope	Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünflächen, Gehölzbestände sowie anthropogen überprägte Bereiche mit bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Offenflächen stellen Lebensräume für typische Arten der Auen- und Siedlungsbereiche dar und tragen zur ökologischen Strukturvielfalt bei. Angrenzend befinden sich amtlich kartierte Biotope mit Gehölz- und Auwaldstrukturen. Teilbereiche des Plangebiets sind durch bestehende Nutzungen bereits vorbelastet. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Flora und Biotope als mittel einzustufen. → Näheres siehe Anlage 3 „Baumbilanzplan“	Während der Bauphase kann es in Teilbereichen zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen sowie zu temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb und Flächeninanspruchnahme kommen. Erforderliche Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Durch Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze und eine optimierte Wegeführung werden Eingriffe minimiert. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Durch den Rückbau bestehender Gebäude und versiegelter Flächen sowie ergänzende Gehölzpflanzungen werden neue Vegetationsstrukturen entwickelt und bestehende Grünflächen aufgewertet. Prägende Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Flora und Biotope zu erwarten. <u>keine Erheblichkeit - Verbesserung</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Mensch – Erholung	Das Plangebiet umfasst überwiegend Grün- und Freiflächen sowie teilweise bereits genutzte Bereiche mit Gebäuden und Stellplätzen im Umfeld der Donau. Der Bereich ist derzeit nicht durch öffentliche Wege erschlossen und besitzt daher nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Eine gezielte Erholungsnutzung ist im Bestand nicht vorhanden.	Während der Bauphase kommt es temporär zu Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Baustelleneinrichtungen. Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Naherholung im Bestand sind die Auswirkungen insgesamt gering und zeitlich begrenzt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Planung werden neue fußläufige Verbindungen geschaffen und das Gebiet erstmals gezielt fußläufig erschlossen. Dadurch wird die Donauaue in diesem Bereich für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht und die Zugänglichkeit deutlich verbessert. Die geplanten Grünflächen und Wege tragen langfristig zu einer Verbesserung der Erholungsfunktion bei. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem Bestand eine deutliche Aufwertung des Gebiets für die Naherholung. <u>keine Erheblichkeit - deutliche Verbesserung</u>
Mensch – Immissionen / Schall	Das Plangebiet ist im Bestand durch bestehende Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzungen sowie angrenzende Verkehrswege schalltechnisch vorbelastet. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in der Umgebung, insbesondere Wohnbebauung nordöstlich sowie gemischte Nutzungen südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Vorprägung kann von einer Vorbelastung gesprochen werden. → Näheres siehe Kapitel 4.1.7 in der Begründung und die „schalltechnische Untersuchung“ vom Büro igi CONSULT GmbH (Anlage 2)	Während der Bauphase entstehen zeitlich begrenzte Geräuschimmissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Bauarbeiten. Die Beeinträchtigungen sind vorübergehend und enden mit Abschluss der Bauphase. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die geplanten Nutzungen, insbesondere Stellplätze, Veranstaltungsflächen sowie Gastronomie, können zeitweise Schallemissionen entstehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der einschlägigen Regelwerke (u.a. 18. BImSchV, DIN 18005) im Regelfall eingehalten werden. Veranstaltungen in der Nachtzeit sind auf seltene Ereignisse beschränkt und unterliegen besonderen Regelungen. Die Nutzung der Stellplatzflächen ist schalltechnisch unproblematisch. Insgesamt sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Land-schafts-bild	Das Plangebiet liegt im Talraum der Donau und ist durch bestehende Grünflächen, Gehölzbestände sowie teilweise durch Gebäude und Stellplatzflächen geprägt. Von Seiten der Donau sowie aus Blickbeziehungen von der	Während der Bauphase kommt es temporär zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen und Materiallagerungen. Diese Überlagerungen sind	Durch den Rückbau bestehender Gebäude sowie die Entwicklung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen wird das Landschaftsbild in Teilbereichen aufgewertet. Die bestehenden Auwaldstrukturen zur Donau bleiben erhalten und

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Stadt aus ist das Gebiet durch dichte Auwaldstrukturen weitgehend eingegrünt und visuell abgeschirmt. Diese Gehölzstrukturen prägen das Landschaftsbild. Von der Augsburger Straße aus ist das Gebiet teilweise einsehbar und durch bestehende bauliche Anlagen und versiegelte Flächen vorgeprägt.	zeitlich begrenzt und enden mit Abschluss der Bauarbeiten. <u>geringe Erheblichkeit</u>	sichern weiterhin eine visuelle Abschirmung. Von der Augsburger Straße aus erfolgt durch die geplante Durchgrünung und Reduzierung baulicher Strukturen eine Verbesserung der visuellen Situation gegenüber dem Bestand. <u>keine Erheblichkeit - deutliche Verbesserung</u>
Kultur- u. Sachgüter	Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Hinweise auf sonstige Kultur- oder Sachgüter mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung liegen nicht vor.	<u>Vrrstl. keine Erheblichkeit</u>	<u>Vrrstl. keine Erheblichkeit</u>

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

Prognose bei Durchführung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Zusamweg“ wird das Plangebiet als Stellplatz- und Grünflächenstandort geordnet und entwickelt. Hierbei kommt es punktuell zu Eingriffen in Boden und Vegetation durch die Herstellung von Stellplatz- und Wegeflächen.

Gleichzeitig werden bestehende Gebäude und versiegelte Flächen zurückgebaut, wodurch sich die Bodenfunktionen, die Versickerungsfähigkeit und die Retentionswirkung verbessern. Wertvolle Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten und werden ergänzt. Der Retentionsraumverlust wird vollständig ausgeglichen, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu erwarten sind.

Durch den Rückbau der ehemaligen Kraftstofftankanlagen sowie die bodenschutzfachliche Untersuchung und Begleitung der Erdarbeiten ist gegenüber dem Bestand keine Verschlechterung zu erwarten. Vielmehr erfolgt für Teilbereiche des Plangebiets eine Verbesserung der Altlastensituation.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; in Teilbereichen ergeben sich Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand mit bestehenden Gebäuden, versiegelten Flächen und eingeschränkten Bodenfunktionen verbleiben. Eine Neuordnung und ökologische Aufwertung durch Rückbau baulicher Anlagen sowie eine Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen würden nicht erfolgen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und funktionale Einbindung des Gebiets im Zusammenhang mit der Landesgartenschau und weiterer Veranstaltungen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wäre nicht möglich.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung durch Planungsoptimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Zusamweg“ wurde geprüft, inwieweit das Planungsziel unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft erreicht werden kann. Bereits im Vorfeld und während des gesamten Planungsprozesses wurde die Planung in mehreren Schritten überarbeitet und optimiert. Ziel war insbesondere die Minimierung des Retentionsraumverlustes sowie des Eingriffs in Gehölzbestände und Bodenfunktionen.

Die Planung wurde auf Grundlage detaillierter Bestandsaufnahmen, digitaler Geländemodelle sowie in enger Abstimmung mit der Stadt Donauwörth und der Unteren Naturschutzbehörde schrittweise angepasst.



Abb. 8: Ursprünglicher Entwurf GDLA zu Beginn des BPlan-Verfahrens, ohne Maßstab

Frühzeitige Bestandsaufnahme und Optimierung der Wegeführung

Zur Minimierung von Eingriffen in den Gehölzbestand wurde frühzeitig eine detaillierte Baumkartierung durchgeführt und der Gehölzbestand im Rahmen mehrerer Ortstermine fachlich bewertet. Auf dieser Grundlage wurde die Trassenführung des geplanten Fußweges angepasst und hinsichtlich Lage und Höhenentwicklung optimiert.

Durchgeführte Optimierungen in diesem Planungsstadium:

- Durchführung einer detaillierten Baumkartierung im gesamten Planungsbereich
- Anpassung der Trassenführung des Fußweges unter größtmöglichem Erhalt der Bestandsbäume
- Reduzierung der Höhenlage der geplanten Dammschüttung zur Verringerung des Retentionsraumverlustes und zur Minimierung von Eingriffen in Wurzelbereiche

Baumbestands- & Maßnahmenplan, M 1:2.000

4. Baumkartierungen

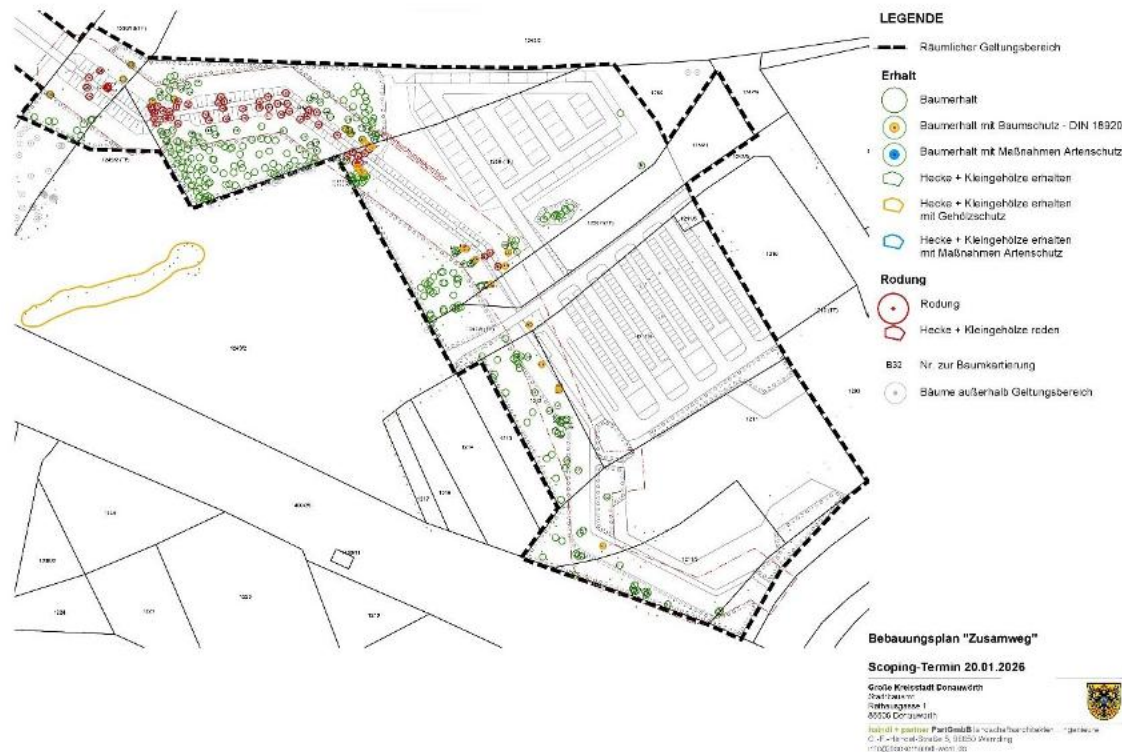


Abb. 9: Baumkartierung und angepasste Wegeführung (haindl+partner), ohne Maßstab

Optimierung im Hinblick auf Hochwasser und Retentionsraum

Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wurde die Planung unter besonderer Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen entwickelt und mehrfach überarbeitet. Ziel war die Minimierung des Retentionsraumverlustes und die Sicherstellung einer hochwasserangepassten Nutzung.

Durchgeführte Optimierungen:

- Absenkung der Höhenlage der Stellplatzfläche P1 zur besseren Anpassung an das natürliche Gelände und zur Minimierung des Retentionsraumverlustes
- Verkleinerung der Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Überschwemmungsgebiets
- Reduzierung der Stellplatzzahl im Bereich P1 von ursprünglich 49 auf 40 Stellplätze
- Minimierung von Geländeaufhöhungen durch Anpassung der Geländemodellierung
- Rückbau bestehender Gebäude und befestigter Flächen zur Verringerung bestehender Versiegelungen
- Festlegung organisatorischer Maßnahmen zur Hochwasservorsorge (Evakuierungskonzept)

Durch diese Maßnahmen wurde der Eingriff in den Retentionsraum auf das funktional notwendige Maß beschränkt. Der verbleibende Retentionsraumverlust wird vollständig ausgeglichen.



Abb. 10: Planungsstand nach erster Optimierung GDLA, ohne Maßstab

Weitere Planungsoptimierung auf Grundlage des Scoping-Termins mit Behördenabstimmung

Im Rahmen des Scoping-Termins am 20.01.2026 wurden die Planung und die zugrunde liegenden Umweltbelange mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt, umfassend erörtert. Auf Grundlage der hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurde die Planung erneut überarbeitet und weiter optimiert.

Durchgeführte Optimierungen nach dem Scoping-Termin:

- weitere Reduzierung der Flächen und Überprüfung der Sondergebietsflächen; dies führte zu einer **Reduzierung der Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 um insgesamt ca. 4.385 m²** (SO 1 von 8.695 m² auf 6.810 m², entsprechend 1.885 m² weniger; SO 2 von 2.945 m² auf 445 m², entsprechend 2.500 m² weniger)
- weitere Optimierung der Geländehöhen zur Minimierung des Retentionsraumverlustes
- konstruktive Anpassung der Dammschüttung mit teilweiser Aussparung einzelner Bereiche zur Vermeidung zusätzlicher Baumverluste sowie zur weiteren Reduzierung des Retentionsraumverlustes
- weitere Minimierung der versiegelten und befestigten Flächen auf das funktional notwendige Maß; hierbei wurden die **Stellplätze im Bereich P1 von 49 Stück auf 40 Stück reduziert**, wodurch sich die Flächeninanspruchnahme von ursprünglich 5.970 m² auf 4.530 m² verringerte, entsprechend einer **Reduzierung um 1.440 m²**
- fortlaufende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt zur Sicherstellung einer möglichst eingriffsarmen und hochwasserangepassten Planung

Diese Überarbeitung stellt den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden optimierten Planungsstand dar.

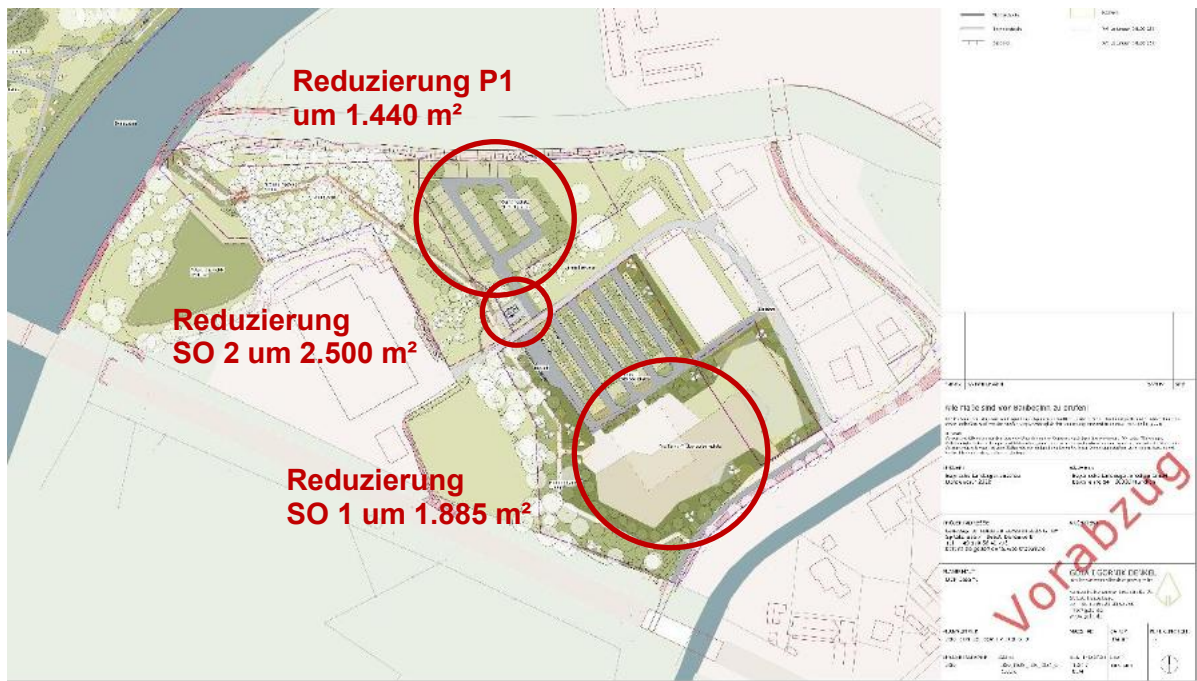


Abb. 11: Überarbeiteter Planentwurf nach Scoping-Termin Stand 17.02.2026 (GDLA), ohne Maßstab

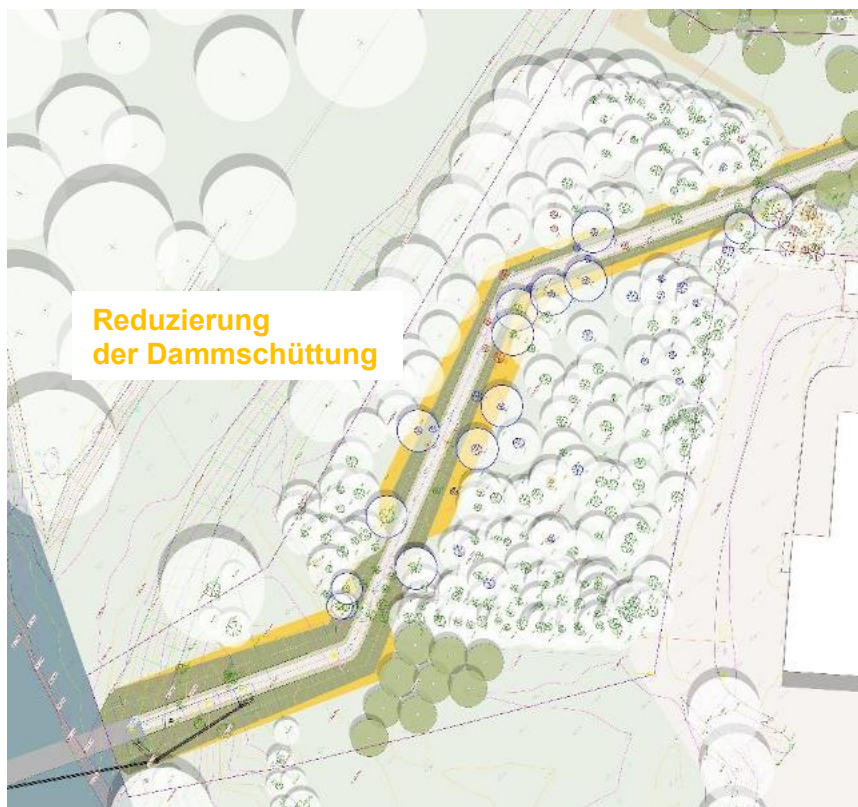


Abb. 12: Anpassung der Dammschüttung am Weg (GDLA), ohne Maßstab

Fazit der Planungsoptimierung

Durch die mehrstufige Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baumkartierung, der Geländeanalyse sowie der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konnte der Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere in den Retentionsraum deutlich reduziert werden.

Die Planungsoptimierung stellt damit eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen dar und gewährleistet eine hochwasserangepasste und umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplans.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Erhalt eines hohen Anteils an unversiegelten Grünflächen - Minimierung der versiegelten Flächen auf das funktional notwendige Maß - Erhalt / Ergänzung von Gehölzen zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion
Boden	- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Minimierung der versiegelten Bereiche im Rahmen der Planungsoptimierung - Rückbau bestehender Gebäude und befestigter Flächen zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen - Beschränkung der baulichen Nutzung auf das funktional notwendige Maß - Fachgutachterliche Begleitung sämtlicher Erdarbeiten in den Altlastenverdachtsbereichen. - Beprobung und ordnungsgemäße Entsorgung belasteter Böden nach den Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts. - Dokumentation der Maßnahmen und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sowie dem Landratsamt Donau-Ries. ➔ näheres siehe Anlage 8 „Erweiternde Orientierende Untersuchung des Untergrundes sowie Rückbau bestehender Kraftstofftanks“ von HPC AG
Wasser	- Minimierung des Retentionsraumverlustes durch Absenkung von Geländehöhen und Planungsoptimierung sowie vollständiger Ausgleich des Retentionsraumverlustes - hochwasserangepasste Nutzung ohne hochwasserempfindliche dauerhafte bauliche Anlagen - Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Hochwassersicherheit - Vermeidung von Stoffeintrag durch bekannte Altlasten im Boden ➔ näheres siehe Anlage 1 „Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 2 und § 78a WHG“ von Haindl+Partner
Flora	- Durchführung einer Baumkartierung und Optimierung der Wegeführung zur Minimierung von Gehölzverlusten - Erhalt von Bestandsgehölzen, insbesondere im Bereich des Donauwäldchens - konstruktive Anpassung der Dammlage zur Vermeidung zusätzlicher Baumverluste - Ergänzende Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten
Fauna	- Umsetzung von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln - Durchführung von CEF-Maßnahmen, insbesondere Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen - ökologische Baubegleitung während der Bauphase ➔ näheres siehe Anlage 4 „spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Büro BILANUM oder Kapitel 2.5 im Umweltbericht
Mensch	- Verlagerung verkehrsintensiver Nutzungen aus dem innerstädtischen Bereich - fußläufige Neuerschließung der Erholung dienender Auebereiche der Donau - Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Hochwassersicherheit - geordnete Besucherlenkung durch klare Wegeführung ➔ Näheres siehe „schalltechnische Untersuchung“ vom Büro igi CONSULT GmbH (Anlage 2)

Land- schafts- bild	- Erhalt prägender Gehölzstrukturen, insbesondere entlang der Donau - Rückbau bestehender Gebäude und Reduzierung baulicher Strukturen - landschaftl. Einbindung durch Gehölzpflanzungen und überwiegend offene Nutzung
Kultur- und Sachgüter	- keine erforderlich, da keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen sind

2.4 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet im Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen wurde eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Grundlage hierfür bildet die Kartierung der bestehenden Flächennutzungen entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Das Plangebiet umfasst überwiegend bestehende Grünflächen des Donauauebereichs mit prägenden Gehölzstrukturen sowie überbaute und befestigte Gewerbeflächen.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden erfasst, den entsprechenden Kategorien der BayKompV zugeordnet und flächenmäßig abgegrenzt. Die Ergebnisse der Bestandskartierung sind in der Karte „Bestandsbeschreibung und -bewertung der Biotop- und Nutzungstypen“, siehe Anlage 6, dargestellt.

Ergänzend wurde eine Baumbestandsaufnahme durchgeführt, in der die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets erfasst wurden. Die Ergebnisse sind im Baumbilanzplan, siehe Anlage 3, dargestellt.



Abb. 13: Bestandsbeschreibung und -bewertung Biotop- und Nutzungstypen, ohne Maßstab

Zur Ermittlung des Eingriffs wurden die geplanten Nutzungen den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen gegenübergestellt und hinsichtlich ihrer Flächeninanspruchnahme sowie ihrer ökologischen Wertigkeit bewertet.

Dabei wurden sowohl Verluste bestehender Biotopstrukturen als auch Entsiegelungen durch die Planung berücksichtigt.

Die Bilanzierung erfolgte gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung anhand von Wertpunkten je Flächeneinheit. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich der erforderliche Ausgleichsbedarf.

Die detaillierten Berechnungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die zugrunde liegenden Flächen- und Wertpunktansätze sind den beigefügten Tabellen und Karten in den Anlagen zu entnehmen.

Tabellen zur Berechnung des Kompensationsbedarf:

Biotop- und Nutzungstyp	Code	GW	Punkte	
Beeinträchtigungsfaktor 1,0: Fläche	9.460 m²			
Tritt- und Parkrasen	1.135 m²	G4	3	3.405 WP
Artenarme Säume u. Staudenfluren	465 m²	K11	4	1.860 WP
Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten, junge Auspräg.	665 m²	B211	6	3.990 WP
Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten, mittl. Auspräg.	605 m²	B212	10	6.050 WP
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, mittl. Auspräg.	100 m²	B312	9	900 WP
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, alte Auspräg.	50 m²	B313	12	600 WP

Streuobstwiese, int.-ext. genutztes Grünland, junge Ausbildung	610 m²	B431	8	4.880 WP
Weichholzaunenwälder	320 m²	L521	13	4.160 WP
Ruderalflächen vegetationsarm/-frei	2.250 m²	P431	2	4.500 WP
Ruderalflächen m. artenarmen Ruderal- u. Staudenfluren	3.240 m²	P432	4	12.960 WP
Verkehrsflächen, versiegelt	-	V11	0	-
Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	20 m²	V331	2	40 WP
Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	-	V332	3	-
Summe Beeinträchtigungsfaktor 1,0				43.345 WP

Biotop- und Nutzungstyp		Code	GW	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche 6.860 m²				
Tritt- und Parkrasen	2.905 m²	G4	3	6.100 WP
Artenarme Säume u. Staudenfluren	1.060 m²	K11	4	2.968 WP
Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten, junge Auspräg.	-	B211	6	-
Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten, mittl. Auspräg.	25 m²	B212	10	175 WP
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, mittl. Auspräg.	225 m²	B312	9	1.418 WP
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, alte Auspräg.	225 m²	B313	12	1.890 WP
Streuobstwiese, int.-ext. genutztes Grünland, junge Ausbildung	85 m²	B431	8	476
Weichholzaunenwälder	685 m²	L521	13	6.234 WP
Ruderalflächen vegetationsarm/-frei	230 m²	P431	2	322 WP
Ruderalflächen m. artenarmen Ruderal- u. Staudenfluren	1.275 m²	P432	4	3.570 WP
Verkehrsflächen, versiegelt	-	V11	0	-
Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	65 m²	V331	2	90 WP
Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	80 m²	V332	3	168 WP
Summe Beeinträchtigungsfaktor 0,7				23.412 WP

Tabellen zur Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung):

Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets		Punkte	
Bereiche mit 3 WP Differenz	2.590 m ²	3	7.770 WP
X4 (0 Wertpunkt) → V51 (3 Wertpunkte) Gebäude Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen V11 (0 Wertpunkt) → V51 (3 Wertpunkte) Verkehrsflächen, versiegelt Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen			
Summe Kompensationsdargebot (Entsiegelung)		+ 7.770 WP	

Kompensationsbedarf Gesamt			
Beeinträchtigungsfaktor 1,0: Fläche	9.490 m ²	Punkte	
Kompensationsbedarf		ca. 43.345 WP	
Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche	6.860 m ²	Punkte	
Kompensationsbedarf		ca. 23.412 WP	
Kompensationsbedarf Gesamt		66.757 WP	

Kompensationsdargebot (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets	
Flächen mit 3 WP Differenz	
2.590 m ² x 3 =	7.770 Wertpunkte
Entsiegelung	+ 7.770 Wertpunkte

Kompensationsbedarf 66.757 Wertpunkte

Abzgl. Kompensationsdargebot (Entsiegelung)
Innerhalb des Gebiets 7.770 Wertpunkte

Verbleibender Kompensationsbedarf 59.110 Wertpunkte

Der verbleibende Kompensationsbedarf nach Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen beträgt somit **59.110 Wertpunkte**. Dieser Bedarf wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig gedeckt.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf städtischem Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 59.110 Wertpunkten wird über das **städtische Ökokonto „Wörnitzschleife südlich Felsheim“ der Stadt Donauwörth** ausgeglichen. Hierfür werden Maßnahmen aus der Erweiterungsfläche des Ökokontos auf den Flurstücken Fl.-Nr. 2084/4 (Teilfläche), 2085, 2086, 2087, 2089, 2089/2, 2090 und 2091 der Gemarkung Riedlingen herangezogen.

Die dort bereits umgesetzten naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zur Deckung des erforderlichen Kompensationsbedarfs angerechnet.

Das Ökokonto umfasst eine Gesamtfläche von 101.233 m² mit einem Gesamtwert von 714.961 Wertpunkten, was einem durchschnittlichen Aufwertungsfaktor von rund **7,06 Wertpunkten pro m²** entspricht.

Zur Deckung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden aus dem Ökokonto entsprechend **ca. 8.370 m² Maßnahmenfläche** in Anspruch genommen. Die hierfür vorgesehenen Teilflächen sind in der nachfolgenden Darstellung flächig abgegrenzt.



Abb. 14: Darstellung Ökokonto „Wörnitzschleife“ der Stadt Donauwörth

2.4.3 Baumbilanz

Im Zuge der Planung wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs kartiert, eingemessen, erfasst und bewertet. Die Bestandsbäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung aufgenommen und im Baumbilanzplan, siehe Anlage 3, dargestellt. Der Plan zeigt sowohl zu erhaltende Bäume als auch die im Zuge der Umsetzung der Planung erforderlichen Rodungen sowie die vorgesehenen Neupflanzungen.

Der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert. Einzelne Baumfällungen sind jedoch aufgrund der geplanten Wegeführungen erforderlich. Im Zuge der Planung wurden daher – entsprechend den in Kapitel 2.3.1 des Umweltberichts dargestellten Optimierungen – mehrere Anpassungen vorgenommen. Der Weg wurde bereits im Vorfeld mehrfach in seiner Lage verändert, um eine möglichst verträgliche Trassenführung durch das Auenwäldchen zu erreichen.

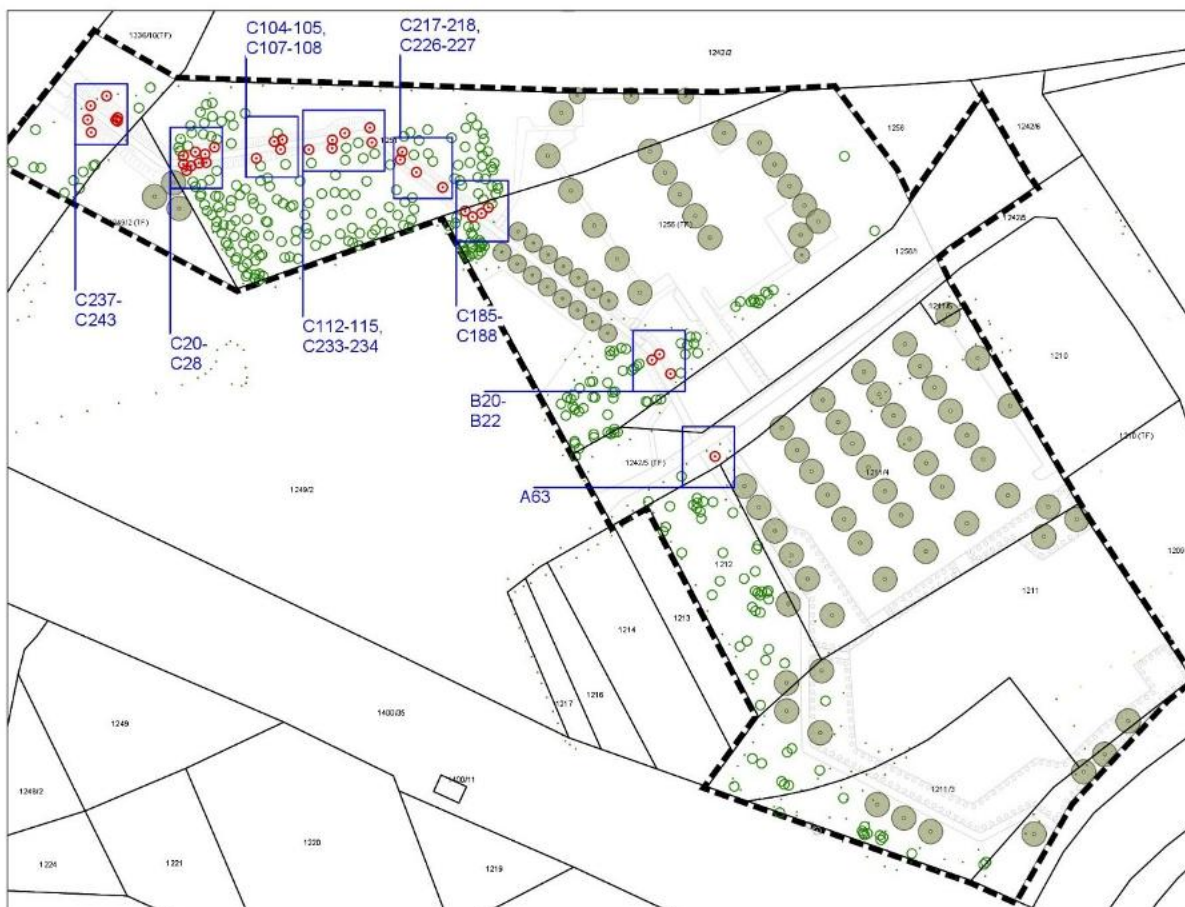


Abb. 15: Auszug „Baumbilanzplan“ Anlage 3, ohne Maßstab

Insgesamt sind **31 Baumrodungen** vorgesehen, wovon 11 Stück bereits abgängig waren. Dem gegenüber stehen **ca. 92 neu festgesetzte Baumpflanzungen** gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans.

Rodungen	-	31 Bäume
davon abgängig		11 Bäume
auszugleichen		20 Bäume
Neupflanzungen	+	92 Bäume
Zusätzliche Pflanzungen	+	72 Bäume

Dies entspricht ca. **72 zusätzlichen Baumpflanzungen**. Damit wird der bestehende Baumbestand nicht nur ersetzt, sondern im Zuge der Planung deutlich ergänzt und langfristig gestärkt.

Die zu rodenden Bäume wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Belange untersucht. Die Ergebnisse hierzu in der Anlage 4 „saP“ und im Umweltbericht Kapitel 2.5.

Die geplanten Neupflanzungen tragen zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen im Plangebiet bei und unterstützen insbesondere

- die ökologische Aufwertung der Freiflächen,
- die Verbesserung des Mikroklimas sowie
- die gestalterische Einbindung des Wörnitzparks in den umgebenden Stadtraum.

Die räumliche Verteilung der Bestandsbäume, der vorgesehenen Rodungen sowie der geplanten Neupflanzungen ist im Baumbilanzplan (Anlage 3) dargestellt. Die Lage der neu festgesetzten Baumpflanzungen ist dabei als unverbindliche Darstellung zu verstehen und kann im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden.

2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro BILANUM Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding (Stand: 11.02.2026), durchgeführt. Dabei wurden die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie deren Lebensräume erfasst und bewertet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere Fledermäuse, Brutvögel sowie Reptilien (hier: Zauneidechse) als relevante Artengruppen identifiziert. Bei der Untersuchung von Reptilienvorkommen im Jahr 2025 wurden insgesamt 5 adulte Zauneidechsen beobachtet (2 Weibchen und 3 Männchen). Wegen der versteckten Lebensweise der Zauneidechse und ihrer relativ hohen Fluchtdistanz dem Menschen gegenüber wird die Größe der Zauneidechsenpopulation auf insgesamt 30 Tiere geschätzt (Anzahl gefundener Tiere x Faktor 6). Nach LAUFER (2014) hat eine adulte Zauneidechse einen mittleren Flächenbedarf von ca. 150 m², so dass sich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen eine Flächengröße von insgesamt 4.500 m² ergibt.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Gebäude-Fledermäusen:
Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen erfolgen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit.
Bei Abrissarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende März sind Dachrinnen, Verkleidungen/Verschalungen, Außenrollos etc. mit Vorsicht zu entfernen und die Gebäude auf mögliche darunter befindliche Fledermäuse zu kontrollieren.
- Vermeidung des Tötungsrisikos für Baumfledermäuse:
Für das geplante Vorhaben zu fällende Bäume werden auf das Vorhandensein für Fledermäuse relevanter Habitatstrukturen untersucht.
Die Fällung von Bäumen, die Fledermäusen als Quartier dienen können, ist im Oktober ohne fledermauskundliche Begleitung möglich.
Bei Baumfällarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende Februar sind Bäume mit Quartierstrukturen am Vorabend bzw. am Morgen des Fälltags durch eine fledermauskundliche Fachkraft auf aktuellen Fledermausbesatz zu kontrollieren (s. Ökologische Baubegleitung).
Unbesetzte Höhlen können auch bis zur Fällung verschlossen werden.
- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz vorhandener Vogel-Brutreviere:
Gehölzrodungen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern.
- In Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) liegt der geeignete Zeitraum zur Entfernung von Bäumen, Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs zwischen Ende Oktober und Mitte März, d.h. außerhalb der Aktivitätsperiode.
Da die Tiere sich in diesem Zeitraum größtenteils im Boden in Winterstarre und somit weiterhin im Vorhabengebiet befinden, dürfen in dieser Zeit keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Daher sind im Zeitraum zwischen Oktober und Februar lediglich Fällungen von Bäumen und das oberirdische Freistellen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September können erforderliche Bodenarbeiten durchgeführt werden (LfU 2020b).

- Keine Anlage/Einrichtung von Lagerflächen im nördlichen und südlichen Teilbereich des Bauhofs außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen, um eine Tötung von Individuen während der Winterruhe zu vermeiden.
- Beginn von Bauarbeiten im nördlichen und südlichen Teilbereich des Bauhofs während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von „innen nach außen“, um den Tieren eine Ausweich-/Fluchtmöglichkeit in die angrenzenden Freiflächen zu er
- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich und
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase.
Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten.
Des Weiteren dokumentiert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der nachfolgend dargestellten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Fledermauskästen unterschiedlichen Typs (Flachkästen und Fledermaushöhlen / Rundkästen, drei Kästen pro Quartier) werden rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes Zusamweg 3 möglichst eingriffsnah und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufgehängt, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt. Wichtig ist auch, dass ein freier Anflug möglich ist.
- Für zu fällende Bäume mit für Fledermäuse relevanten Habitatstrukturen werden natürliche Quartiere in verbleibenden Bäumen angelegt (z.B. Löcher und Spalten fräsen, pro entfallende Höhle drei Ersatzhöhlen in Altbäume).
- Im Sinne einer Brutstättenkompensation Anbringen von Nistkästen unterschiedlichen Typs für Höhlenbrüter an vom Vorhaben nicht betroffenen Gehölzen randlich zum Plangebiet (Spechtkästen, Kästen mit Einflugöffnung 28 mm und mit Einflugöffnung 34 mm).
- Anlage von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen.
Lebensraumoptimierung als Ausgleich für Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Anlegen geeigneter Kleinstrukturen/Habitatelemente (z.B. Steinlinsen / reptiliengerechte Gabionen / Baumstubben mit Totholzhaufen, jeweils mit vorgelagerten Sandlinsen) im Abstand von 15 - 20 m zueinander.
Bei der Untersuchung von Reptilienvorkommen in 2025 wurden insgesamt 5 adulte Zauneidechsen beobachtet (2 Weibchen und 3 Männchen).
Wegen der versteckten Lebensweise der Zauneidechse und ihrer relativ hohen Fluchtdistanz dem Menschen gegenüber wird die Größe der Zauneidechsenpopulation auf insgesamt 30 Tiere geschätzt (Anzahl gefundener Tiere x Faktor 6).
Nach LAUFER (2014) hat eine adulte Zauneidechse einen mittleren Flächenbedarf von ca. 150 m², so dass sich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen eine Flächengröße von insgesamt 4.500 m² ergibt.

Durch die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

Monitoring der CEF-Maßnahmen:

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor der Eingriff wirksam wird, d.h. bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird. Die CEF-Maßnahmen sind aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen wird ein Monitoring der Flächen über insgesamt 5 Jahre vorgesehen. Dieses Monitoring beinhaltet die Abnahme der CEF-Flächen durch die UNB LRA DON nach der Herstellung, je eine Begehung nach 3 und nach 5 Jahren und ggf. das Nachbessern von Anlage oder Pflege der CEF-Flächen/-Maßnahmen.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Zusamweg“ wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Hierbei wurde insbesondere untersucht, ob geeignete alternative Standorte außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Verfügung stehen, die die vorgesehenen Funktionen in vergleichbarer Weise erfüllen können.

Die Alternativenprüfung erfolgte systematisch anhand fachlicher und funktionaler Kriterien. Zunächst wurden potenziell verfügbare Flächen im Stadtgebiet Donauwörth identifiziert und anhand von Ausschlusskriterien wie bestehender Bebauung, Waldflächen, Wasserflächen sowie naturschutzfachlicher Restriktionen eingegrenzt. In einem weiteren Schritt wurden vorhabenbezogene Anforderungen berücksichtigt, insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit, die funktionale Anbindung an die Innenstadt, die Flächenverfügbarkeit sowie die zeitliche Umsetzbarkeit bis zur Landesgartenschau 2028.

Die detaillierte Alternativenprüfung ist Bestandteil des Antrags auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG und § 78a WHG (siehe Anlage 1). Im Ergebnis zeigte sich, dass keine gleichwertigen und zumutbaren Standortalternativen außerhalb des Überschwemmungsgebiets zur Verfügung stehen. Viele der untersuchten Flächen waren aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, unzureichender verkehrlicher Anbindung, naturschutzfachlicher oder wasserwirtschaftlicher Restriktionen oder mangelnder funktionaler Eignung nicht geeignet oder nicht rechtzeitig realisierbar.

Der Standort „Zusamweg“ weist demgegenüber eine bereits bestehende anthropogene Vorprägung, eine gute verkehrliche Erschließung, die erforderliche Flächenverfügbarkeit sowie eine funktionale Nähe zur Innenstadt auf. Zudem kann der erforderliche Retentionsraumausgleich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfolgen.

Aus Umweltgesichtspunkten stellt der gewählte Standort daher unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen die geeignetste und umweltverträglichste Lösung dar.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope und Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zusamweg“ ist die Durchführung der Landesgartenschau 2028 in Donauwörth. Hierfür wird ein erhöhtes Besucher- und Verkehrsaufkommen erwartet. Ziel der Planung ist es, Stellplatzflächen außerhalb des Stadtzentrums bereitzustellen und eine geordnete Besucherlenkung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Donauaue und ist durch bestehende Gebäude und versiegelte Flächen teilweise vorgeprägt. Im Zuge der Planung werden Gebäude zurückgebaut und versiegelte Flächen reduziert. Dadurch verbessern sich die Bodenfunktionen, die Versickerungsfähigkeit sowie die Retentionswirkung. Wertvolle Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten und werden ergänzt.

Bereits im Planungsprozess wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen berücksichtigt. Insbesondere wurde die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß reduziert und die Geländegestaltung anhand von Höhenmodellen optimiert, um Eingriffe in den Retentionsraum zu minimieren und eine hochwasserangepasste Nutzung sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Die Planung berücksichtigt dies durch eine hochwasserangepasste Nutzung ohne hochwasserempfindliche Bebauung. Der erforderliche Retentionsraumausgleich wird vollständig erbracht. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG beantragt; temporäre bauliche Anlagen werden ergänzend nach § 78a WHG berücksichtigt.

Den weiteren Schutzgütern wird insbesondere Rechnung getragen durch:

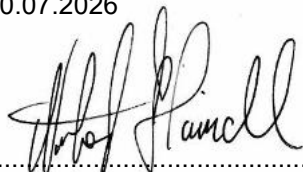
- den Rückbau bestehender Gebäude und versiegelter Flächen zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen,
- den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzbestände sowie ergänzende Pflanzmaßnahmen,
- die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung,
- eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase,
- sowie organisatorische Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und zur rechtzeitigen Räumung der Flächen im Hochwasserfall.

Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind insgesamt gering und überwiegend auf die Bauphase beschränkt. Durch den Rückbau bestehender baulicher Anlagen, die Entsiegelung von Flächen sowie die Anlage von Grünstrukturen ergeben sich in Teilbereichen Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zudem wird die Donauaue durch neue fußläufige Verbindungen künftig besser zugänglich und erlebbar gemacht.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung trägt vielmehr zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur funktionalen und ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Donauwörth, den 20.07.2026

Bearbeitung:



Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Stadt Donauwörth:

Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

Haindl + Partner PartGmbB
Landschaftsarchitekten - Ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding