Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich		55.510 m²
Sonstige Sondergebiete		9.165 m²
- SO 1 - Überlaufparkplatz / Volksfestplatz	7.455 m²	
- SO 2 - Infrastruktur	445 m²	
- SO 3 - Gastro & Gewerbe	1.265 m²	
Verkehrsflächen		14.830 m²
- davon P1	4.650 m²	
- davon P2	7.600 m²	
- davon Straßen, Wege, etc.	2.580 m²	
Grünflächen Privat		1.500 m²
Grünflächen Öffentlich		30.015 m²
- Flächen Für Gehölzpflanzungen	3.800 m²	
- Sonstige Grünflächen	25.455 m²	
- Grünflächen trocken-warm	760 m²	

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen untertielt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Texttteil ergeben.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	max. Höhe der baul. Anlagen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO 1 Überlaufparkplatz / Volksfestplatz — **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

1.2 SO 2 Infra — **Sondergebiet 2 - Infra** 'Infrastruktur-Pavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Gebäude und baul. Anlagen für infrastrukturelle Zwecke, insbes. Kassen- und Service-bereiche, 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

1.3 SO 3 Gastro & Gewerbe — **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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,8 bzw. 1,0 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) als höchst zulässiges Maß

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungs-schablone des Bebauungsplans dargestellten Maximalhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK Gelände) vor Baubeginn.

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

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Grenzständige Bebauung ist zulässig.

3.3 — Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen

4.1 — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Lage und Breiten der Wege sind unverbindlich
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 ist zulässig

4.2 P1 — besondere Zweckbestimmung, hier: P1 'Stellplätze für große Kraftfahrzeuge (z.B. Wohnmobile, Caravans, Kleinbusse)'

4.3 P2 — besondere Zweckbestimmung, hier: P2 'Stellplätze für Kraftfahrzeuge'

4.4 — besondere Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungsleitungen

5.1 — LEW 20-kV Leitung
Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

5.2 — LEW Niederspannungsleitungen

5.3 — Schwaben Netz Gasleitung

6. Grünordnung

6.1 — Grünfläche Privat mit Zweckbestimmung, hier: Biergarten und Zeltplatz

6.2 — Öffentliche Grünfläche
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

6.3 — Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Donauterrassen — trockenwarme Grünflächen für die Zauneidechse

Maßnahmen & Gestaltungselemente:
- Anlage und Entwicklung trockenwarmer Grünflächen mit dem Saatgut "Landschaftsrasen für Trockenlagen", Mischungsverhältnis Blumen-Gräser 80/20, UG 16, Aussaatmenge 5-15 g/m²
- Gestaltung von Habitatselementen (z. B. Steinriegel, Gabionen-/ Großsteinstrukturen, Sandlinsen, Totholz)
- Naturnahe Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien
- Extensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Untergeordnete Wege zur Erschließung und Beobachtung

Zusätzlich: temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

6.4 — Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

6.5 — Erhalt bestehender Einzelbäume
Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

6.6 — Neupflanzung von Solitärbäume - Lage unverbindlich gemäß Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan)

6.7 — Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen, hier: Pflanzbindung gem. Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan)

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

7. Fläche für Wasserwirtschaft

7.1 — festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Bemessungswasserstand des HQ100 mit 401,63 m ü. NHN)

7.2 — Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Bemessungswasserstand HQextrem mit 402,16 m ü. NHN)

7.3 — 5 m Uferstreifen zur Flutmulde III
Innerhalb des Uferstreifens von 5 m Breite entlang Flutmulde III dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

7.4 — 60-m-Bereich zur Donau, Zusam und Flutmulde III (unterliegt den wasserrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG)

8. Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise

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

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

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

9.1 Im Hinblick auf die Fläche SO1, die bei Großveranstaltungen, wie der Landesgartenschau als Überlaufparkplatz dient, ist für die Folgenutzung als Volksfestplatz sicherzustellen, dass keine schädlichen Schallimmissionen auf die schutzbedürftigen Bebauungen im Umfeld einwirken.

Als Beurteilungsvorschrift ist die für Sport- und Freizeitanlagen geltende 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen, wonach Tag-Beurteilungszeiträume werktags ab 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn-/feiertags ab 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr maßgebend sind.

Regelbetrieb zur Tagzeit
Im Regelfall ist auf der Fläche SO1 zur Tagzeit ein Festzeltbetrieb mit in diesem Zusammenhang typischer Musikdarbietung ohne oder nur mit geringfügiger elektroakustischer Verstärkung zulässig. Ab Beginn der Nachtzeit kann ein entsprechender Volksfestbetrieb im Rahmen der Regelung für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV, das heißt für bis zu 18 Tage eines Kalenderjahres, zugelassen werden.
Während zur Tagzeit einzelne, hinzukommende, nicht wesentlich störende Fahrgeschäfte unbedenklich sind, müssen sie ab Beginn der Nachtzeit eingestellt werden oder bedarf es einer Sonderfallprüfung.

Auf der Fläche SO1 sind im Regelbetrieb zur Tagzeit bis 22.00 Uhr Musikveranstaltungen oder Veranstaltungen mit musikalischer Umrahmung mit einem Schallleistungspegel der Musikanlage von bis zu 125 dB(A) zulässig. Hierbei ist von einer Ausrichtung der Lautsprecheranlage in Richtung Nordwesten auszugehen. Mit einer Lautsprecherausrichtung in Richtung Südwesten ist ein Schallleistungspegel von 122 dB(A) einzuhalten.

Seltene Ereignisse und Regelungen zur Nachtzeit
Im Fall einer lauteren bzw. größeren, vom Regelbetrieb abweichenden Veranstaltung sind im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse nach der 18. BImSchV tagsüber Schallleistungspegel von bis zu 135 dB(A) (Lautsprecher-Orientierung Nordwest) bzw. 132 dB(A) (Lautsprecher-Orientierung Südwest) zulässig.

Zur Nachtzeit, das heißt ab 22.00 Uhr, dürfen nicht regelmäßig Musikdarbietungen erfolgen. Im Rahmen seltener Ereignisse sind in der Nachtzeit Schallleistungspegel von bis zu 120 dB(A) bzw. 117 dB(A) zulässig.

Bei relevant abweichenden Nutzungsformen oder -anordnungen - etwa wenn geräuschintensiver Veranstaltungsbetrieb in anderer Form abgehalten wird, in relevanter Weise Fahrgeschäfte auch in der Nachtzeit betrieben werden sollen oder eine Außengastronomie insbesondere in der Nachtzeit geplant oder umgesetzt wird - ist auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungs-behörde ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis zu führen.

In diesem Zusammenhang kann für eine Veranstaltung zur Tagzeit auch ein höherer Schallleistungs-pegel zugelassen werden, wenn sie sich nicht vollständig über die Tages- Beurteilungszeit erstreckt.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10.2 — Böschungen

10.3 — 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.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

1.1 **Temporäre Zäune**
Einzäunungen sind nur in einfacher, vollständig rückbaubarer Ausführung zulässig, z. B. als mitteinander verbundene Bauzaunelemente oder als einfacher Wildfangzaun. Einzäunungen sind spätestens nach Beendigung der jeweiligen Nutzung vollständig zurückzubauen. Fundamente sowie dauerhaft befestigte Aufbauten sind unzulässig.

1.2 **Sonstige temporäre bauliche Anlagen**
Sonstige temporäre bauliche Anlagen (z. B. Kassencontainer, Pavillons) sind nur zulässig, sofern sie vollständig rückbaubar sind und die Vorwarnzeiten im Hochwasserfall berücksichtigt werden.

1.3 **Evakuierungs- und Rückbaukonzept**
Für temporäre bauliche Anlagen ist ein Evakuierungs- und Rückbaukonzept zu erstellen, das die rechtzeitige Räumung und den vollständigen Rückbau im Hochwasserfall sicherstellt.

2. Evakuierungskonzept Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze sind dauerhaft zulässig, auch über den Zeitraum der Landesgartenschau hinaus, sofern sie ohne bauliche Befestigungen hergestellt werden und eine hochwasserangepasste Nutzung sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist ein einfaches Evakuierungskonzept vorzusehen. Dieses hat insbesondere zu regeln:
- kurze und eindeutig geführte Wege zu einer außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Fläche,
- die Information der Nutzerinnen und Nutzer über Hochwassergefahren, z.B. durch eine Verknüpfung der Stellplatznutzung bzw. der Stellplatztickets mit Hochwasserhinweisen.
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Nutzerinnen und Nutzer im Gefahrenfall, z. B. durch die freiwillige Angabe von Kontaktmöglichkeiten (z. B. Mobiltelefonnummer) oder vergleichbare Informationssysteme.

Das Evakuierungskonzept ist so auszugestalten, dass eine rechtzeitige Räumung der Stellplätze im Hochwasserfall sichergestellt ist.

3. Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Während der Bauausführung sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Das Ablagern 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.

4. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung

4.1 **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.

4.2 **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 Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Hinweise

1. **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 Schadstoff-gehalten (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.

2. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Teile des Plangebiets sind als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Die HPC AG hat ergänzende orientierende Untersuchungen und Rückbaumaßnahmen an den ehemaligen Kraftstoffank-anlagen 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).

3. **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).

4. **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 beigefügt. 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.

5. **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.

6. **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.

7. **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.

8. **Niederschlagswasser**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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, sickerfähigen 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 Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

9. **Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes**
Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauberlandeplatzes 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 lichtechnische 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.

10. **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

1. 1442 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. — räuml. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
3. — Bestandsbäume außerhalb des räuml. Geltungsbereichs
4. 5 — alle Maßangaben in m
5. — Abbruch baulicher Anlagen

Hinweis
Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDLA I GORNIK DENKEL Landschaftsarchitektur PartGmbB.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Zusamweg" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbB Landschafts-architekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan „Zusamweg" in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Haindl + Partner PartGmbB Landschafts-architekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.
§3 Der Bebauungsplan „Zusamweg" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Zusamweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2026 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

2. Erstmalige öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonst. Träger öffentl. Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Zusamweg" in der Fassung vom 27.11.2025 erfolgt durch eine Bürgerversammlung am 19.02.2026 sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 06.02.2026 bis 23.02.2026.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Zusamweg" in der Fassung vom 27.11.2025 erfolgte am 20.01.2026 in Form eines Scoping-Termins.

3. Öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonstige Träger öffentl. Belange
Der Entwurf des Bebauungsplans "Zusamweg" in der Fassung vom 23.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis 27.04.2026 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Zusamweg" in der Fassung vom 23.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis 27.04.2026 beteiligt.

4. Erneute öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonstige Träger öffentl. Belange
Der Entwurf des Bebauungsplans "Zusamweg" in der Fassung vom 18.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 01.07.2026 erneut öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Zusamweg" in der Fassung vom 18.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 01.07.2026 erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss
Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.07.2026 den Bebauungsplan "Zusamweg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2026 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 03.08.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

6. Ausfertigung
Ausgefertigt:

Donauwörth, den 11.10.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

7. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Zusamweg" wurde am 23.10.2026 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donauwörth, den 26.10.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
donauwörth



Lage im Raum, M 1:10.000

Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan "Zusamweg"

Satzung - 20.07.2026

Änderungen

Planung: Haindl + Partner PartGmbB, landschaftsarchitekten - ingenieure, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding, Tel.: 09092 1776

Auftrag: Große Kreisstadt Donauwörth, Stadtbauamt, Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth, Tel.: 0906 7890