

Große Kreisstadt Donauwörth  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth



## Große Kreisstadt Donauwörth

### **14. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

im Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans „Wohngebiet am Osterriedweg“  
im ST Auchsesheim

### **Begründung**

**Stand: Feststellungsbeschluss**

**11.11.2024**

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

Donauwörth, den 11.11.2024

---

**Inhalt:**

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Verfahren.....	3
3	Bestandserhebung .....	3
3.1	Lage und Größe .....	3
3.2	Prüfung alternativer Standorte .....	4
3.3	Raumordnung, übergeordnete Planung.....	5
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP).....	5
3.3.2	Schutzgebiete .....	6
3.3.3	Ausgangssituation .....	7
4	Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept .....	8
5	Auswirkungen der Planung .....	8
6	Flächenbilanz .....	8
7	Umweltbericht.....	8
8	Artenschutz .....	9

**Anhang 1: Umweltbericht**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Stadtteil Auchsesheim stehen der Stadt derzeit keine Grundstücke zur Verfügung, die Bauwilligen angeboten werden können. Es bot sich die Möglichkeit das hier überplante Grundstück zu erwerben. Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Hofstelle, die Gebäude wurden bereits abgerissen und existieren nicht mehr. Der südliche Bereich wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Überplanung der Fläche wird auf einer teilweise schon versiegelten Fläche (ehemalige Hofstelle mit Gebäuden) und in direktem Anschluss an bestehende Bebauung ein dörfliches Wohngebiet zur Verfügung gestellt. Da auch im ST Auchsesheim die Nachfrage, v.a. von Ortsansässigen, nach geeignetem Wohnraum bzw. Bauplätzen vorhanden ist, hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan ‚Dörfliches Wohnen südöstlich des Werner-Egk-Platzes‘ im ST Auchsesheim aufzustellen. In der Sitzung am 26.09.2024 hat der Stadtrat beschlossen den Namen des Bebauungsplans in ‚Wohngebiet am Osterriedweg‘ zu ändern.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Sitzung am 27.07.2023 hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

## **2 Verfahren**

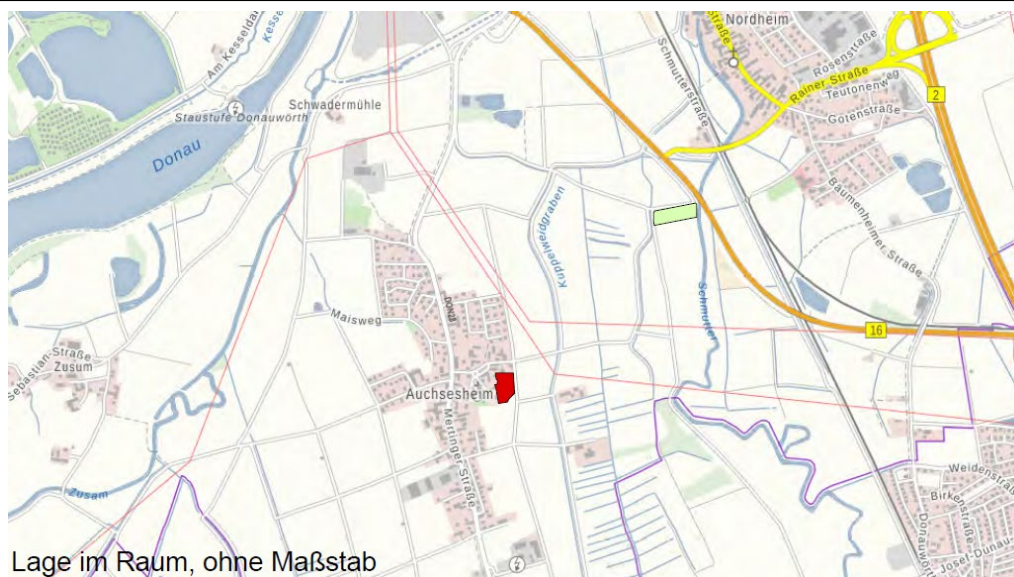
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Osterriedweg“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

## **3 Bestandserhebung**

### **3.1 Lage und Größe**

Das Planungsgebiet liegt im Osten des ST Auchsesheim der Stadt Donauwörth, südöstlich des Werner-Egk-Platzes. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Dieses wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer (verkehrsberuhigt) erschlossen. Im Süden entsteht eine öffentliche Grünfläche mit Baum-Strauch-Gruppen. Die östlichen Grundstücke (Nr. 2-5) und das südliche Grundstück (Nr. 6) bekommen, jeweils zum Ortsrand hin eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7.334,0 m<sup>2</sup> (0,73 ha).



Lage im Raum, ohne Maßstab

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 58 (Gemarkung Auchsesheim).

Im Norden und Westen grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Osten schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Das Grundstücke selbst wird derzeit zu einem Großteil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, im nördlichen Bereich befindet sich Intensivgrünland bzw. eine ehemalige Hofstelle.

### 3.2 Prüfung alternativer Standorte

Alternative Planungsmöglichkeiten sind hier nicht untersucht worden. Es stehen keine anderen Flächen zur Verfügung. Auch ist eine Bebauung an diesem Standpunkt sinnvoll, da die Grundstücke an bereits bestehende Bebauung angrenzen, sich gut in die Umgebung einfügen und eine Erschließung (Fahrbahn und Kanal) leicht hergestellt werden kann. Im geltenden Flächennutzungsplan ist auch ein Großteil der Fläche schon als gemischte Baufläche enthalten, so dass hier eine Weiterentwicklung des Ortes bereits geplant war.

### 3.3 Raumordnung, übergeordnete Planung

#### 3.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Die Stadt Donauwörth ist ein Oberzentrum und Teil der Planungsregion ‚Augsburg‘. Donauwörth liegt nördlich der Metropole Augsburg und westlich des Regionalzentrums Ingolstadt.

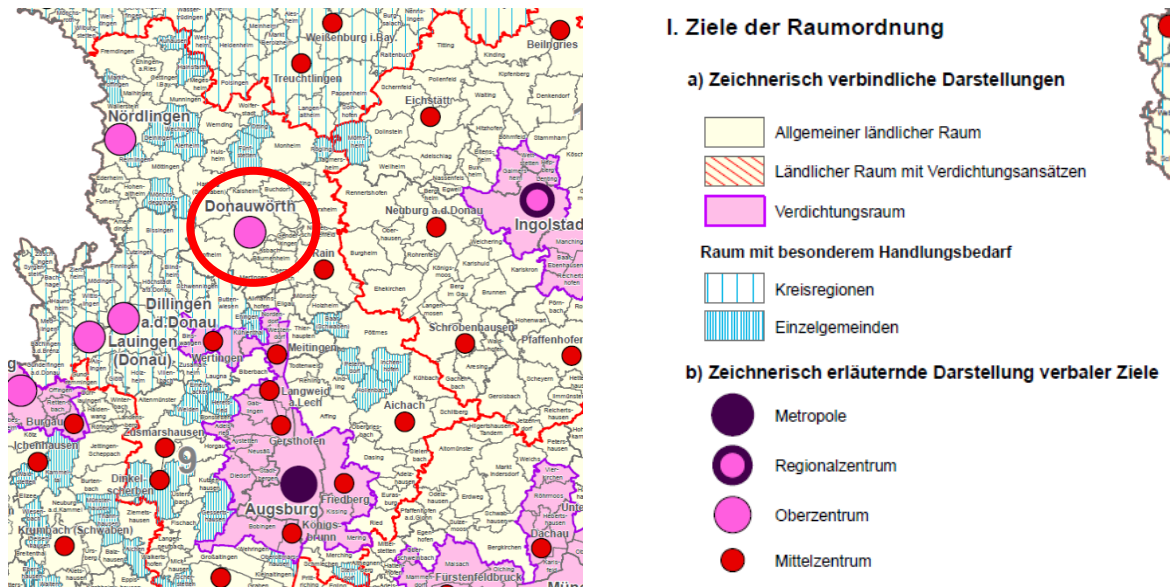


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern (Stand: 15.11.2022)

Im Regionalplan (RP) für die Planungsregion Augsburg, der noch aus dem Jahr 2007 stammt, wird Donauwörth als Mittelzentrum dargestellt. Mehrere Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung kommen im Bereich von Donauwörth zusammen.

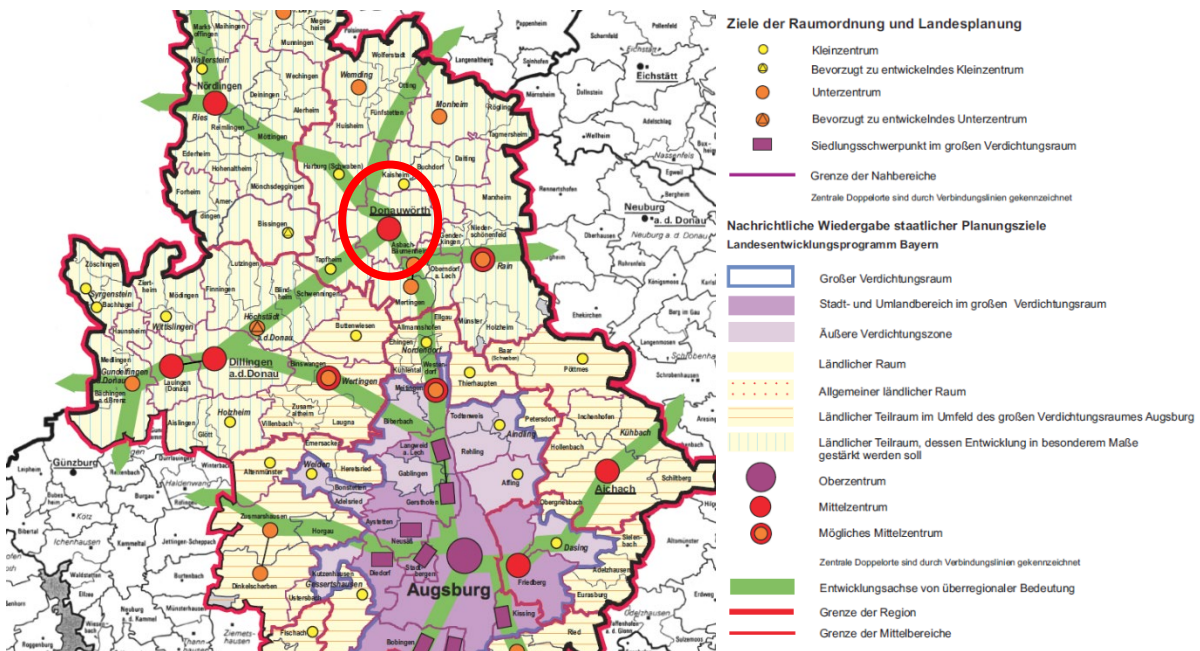


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des RP der Region Augsburg (Stand: 25.09.2007)

### 3.3.2 Schutzgebiete

#### Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

#### Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

#### Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler direkt betroffen; östlich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-7-7330-0248 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Auchsesheim.)

#### Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: Im Südosten, außerhalb des Umgriffs, ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiets der Donau
- Hochwassergefahrenflächen:



Abbildung 4: Darstellung Bodendenkmal und Hochwassergefahrenflächen (aus BayernAtlas am 05.12.2023)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein  $HQ_{\text{extrem}}$ .

Die Hochwassergefahrenfläche für ein  $HQ_{100}$  liegt im Südosten innerhalb des Plangebietes (entspricht der Grenze des Überschwemmungsgebietes).

Eine Hochwassergefahrenfläche für  $HQ_{\text{häufig}}$  ist nicht betroffen.

### 3.3.3 Ausgangssituation

#### Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Auszug aus FNP Stadt Donauwörth

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich größtenteils eine gemischte Baufläche mit Eingrünung und im Südosten landwirtschaftliche Fläche vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche mit Eingrünung darzustellen.

#### Bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Osten des ST Auchsesheim der Stadt Donauwörth, südöstlich des Werner-Egk-Platzes. Im Norden und Westen grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Osten schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Das Grundstücke selbst wird derzeit zu einem Großteil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, im nördlichen Bereich befindet sich Intensivgrünland bzw. eine ehemalige Hofstelle.

#### Bestehende Erschließung

Das Baugebiet wird von Nordwesten her über den Werner-Egk-Platz erschlossen. Es ist eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Vom Wendehammer aus wird ein Fußweg Richtung Osten zur freien Landschaft hin vorgesehen.

#### Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

## 4 Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept

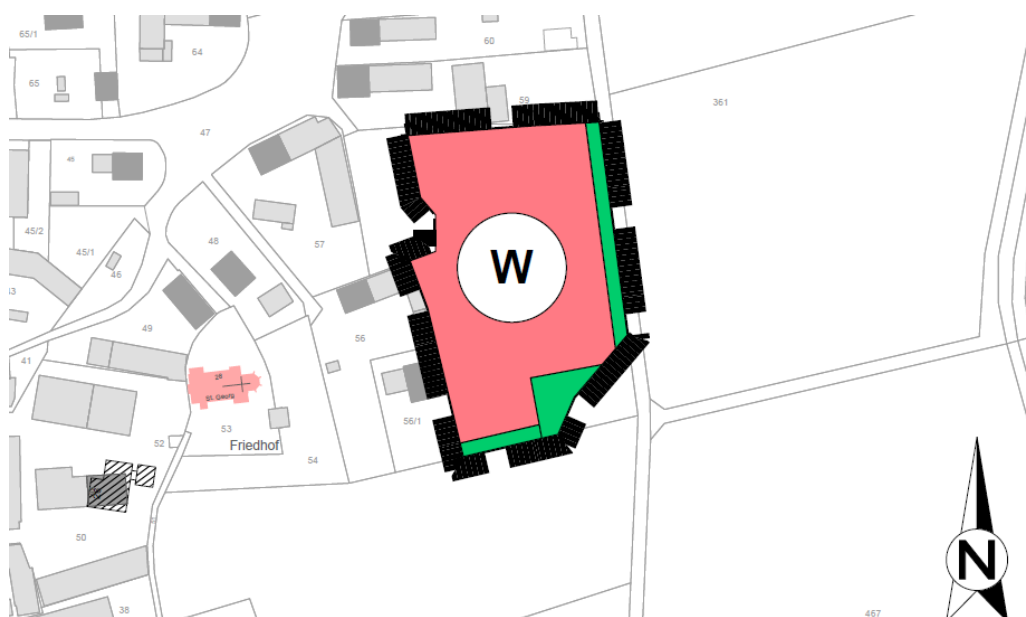


Abbildung 6: geplante Darstellung im FNP

Ziel der Änderung ist es Baurecht zu schaffen. Das Planungsgebiet soll als Wohnbaufläche mit Randeingrünung ausgewiesen werden.

## 5 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des FNP im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Die Grundstücke können bebaut werden, eine sinnvolle Entwicklung des ST Auchsesheim wird ermöglicht. Das Gebiet ist zum Großteil schon als gemischte Baufläche im FNP eingetragen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken wird der Bereich lediglich erweitert und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehene Randeingrünung wird verschoben. Bei einer Betrachtung des gesamten Ortes ist eine Weiterentwicklung an dieser Stelle auch sinnvoll. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an. Eine ‚fingerartige‘ Entwicklung findet nicht statt.

## 6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7.334 m<sup>2</sup>. Verkehrsflächen werden rd. 913 m<sup>2</sup> einnehmen, die Fläche für öffentliche Grünflächen rd. 327 m<sup>2</sup>. Der Rest bleibt den Baugrundstücken vorbehalten. Für das Gebiet wird eine Ausgleichsfläche von rd. 8.851 Wertpunkten benötigt. Dazu wird nordöstlich des Plangebietes eine Fläche bereitgestellt. Der Ausgleich ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans errechnet und dargestellt worden.

## 7 Umweltbericht

Zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu



bewerten. Der Umweltbericht wurde zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Osterriedweg“ erstellt. Dieser Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen in *Anhang 1* beigefügt.

## 8 Artenschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans „Wohngebiet am Osterriedweg“ wurden „Aussagen zum Artenschutz - Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob artenrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Im Rahmen einer Artenschutz-Relevanzprüfung wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten folgendes Ergebnis:

*„Eine Ackerfläche im Osten von Auchsesheim südöstlich des Werner-Egk-Platzes soll Dörfliches Wohngebiet werden.*

*Der Untersuchungsraum für die Aussagen zum Artenschutz umfasst das Planungsgebiet und angrenzende Flächen.*

*Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und im Dezember 2023 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*

*Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder -ausweisungen gem. den Naturschutzgesetzen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch sind in der Artenschutzkartierung (ASK) für das Planungsgebiet keine Einträge über Vorkommen o.g. (Arten-)Gruppen verzeichnet. Östlich des Planungsgebietes grenzt das FFH-Gebiet 7330-301 „Mertinger Höhle und umgebende Feuchtgebiete“ an. Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zum FFH-Gebiet kann eine Verschlechterung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.*

*Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtlisten TK 7330 Mertingen möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind. Jedoch können Äcker grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein.*

*Auf Grund einer Begehung im Dezember können Vorkommen von Offenlandarten im Vorhabenbereich nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden. Daher werden vorsorglich folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:*

- *Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrut-stätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung.“*