



15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

FNP-ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

FACHGUTACHTEN

- empirica AG, Bonn: Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in Donauwörth – Bericht (Projektnummer 2023015, Stand 08.12.2023)
- um|welt. Dipl.-Geogr. Udo Maier, Nürnberg: schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ der Stadt Donauwörth vom 19.01.2024, Projektnummer 122
- ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in Riedlingen, Stadt Donauwörth, Landkreis Donau-Ries vom 17.10.2023, Bericht-Nr. ACB-1023-236229/03

Vorentwurf vom 12.09.2024

Entwurf vom 08.04.2025

zuletzt geändert am 20.10.2025

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

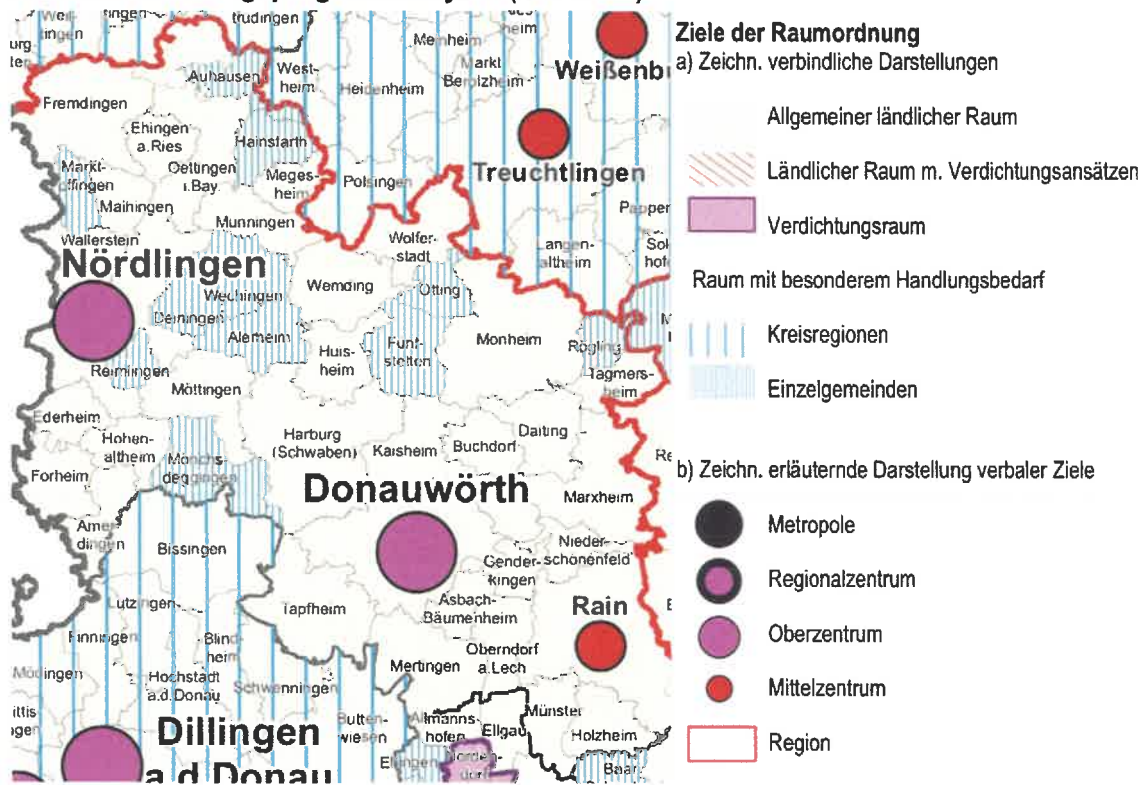
Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz



| | | |
|----------|---|-----------|
| A | BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1 | Planungsanlass..... | 3 |
| 2 | Lage des Plangebietes / Bestand | 3 |
| 3 | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)..... | 4 |
| 3.2 | Regionalplan der Region Augsburg (RP9)..... | 6 |
| 4 | Kommunale Planungen..... | 7 |
| 5 | Bedarfsermittlung..... | 8 |
| 6 | Erschließung | 8 |
| 7 | Bauschutzbereich | 8 |
| 8 | Flächennutzungsplan..... | 9 |
| B | UMWELTBERICHT | 10 |
| 1 | Allgemeines | 10 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen..... | 10 |
| 1.1 | Schutzgut Mensch..... | 10 |
| 1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 12 |
| 1.3 | Schutzgut Boden..... | 12 |
| 1.4 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 1.5 | Schutzgut Landschaft..... | 13 |
| 1.6 | Schutzgut Sach- und Kulturgüter | 13 |
| 3 | Aussagen zur Umweltverträglichkeit..... | 13 |
| C | FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 14 |
| D | VERFAHRENSVERMERKE | 15 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss | 15 |
| 2 | Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 15 |
| 3 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss..... | 15 |
| 4 | Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 15 |
| 5 | Feststellungsbeschluss..... | 15 |
| 6 | Genehmigung | 16 |
| 7 | Aufgestellt / Ausgefertigt..... | 16 |
| 8 | Wirksamwerden | 16 |

3 Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)



Die große Kreisstadt Donauwörth ist gemäß Strukturkarte des LEP als Oberzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht verzeichnet.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist im Textteil die folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

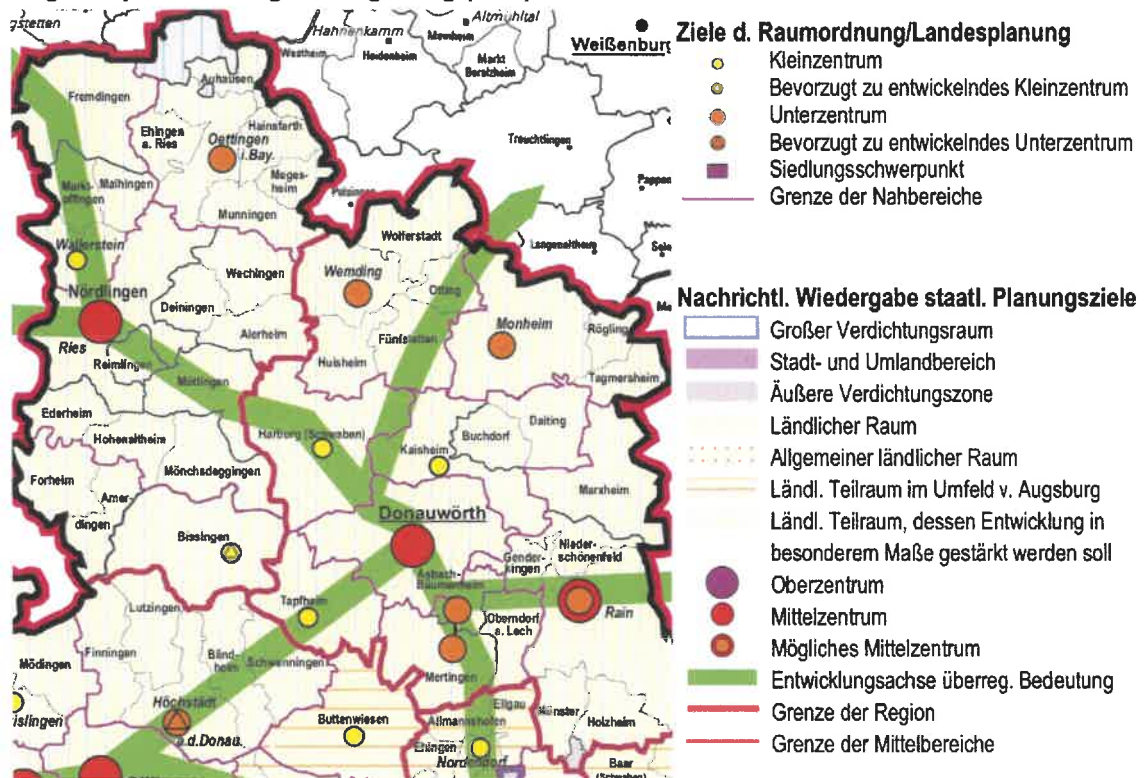
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Zur nachhaltigen Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen möchte die Stadt Donauwörth ausreichend Potenzial für Bauflächen vorhalten (LEP 1.1.1 Z). Im vorliegenden Fall soll dies zu Gunsten einer Wohnbebauung geschehen. Um dabei dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung zu tragen und nicht übermäßig Fläche in Anspruch zu nehmen, wurde im Vorfeld eine Bedarfsermittlung durchgeführt (LEP 1.1.2 Z, LEP 1.1.3 G, LEP 3.1.1 G, LEP 3.2 Z). Gemäß Bedarfsermittlung ist eine Notwendigkeit für die Ausweisung von Bauentwicklungsflächen gegeben (sh. Punkt „Bedarfsermittlung“).

Mit der Vorhaltung von ausreichend Baufläche und der daraus resultierenden Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum soll auch ein Anreiz für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden in Donauwörth zu bleiben. Dies soll einer Abwanderung entgegenwirken (LEP 1.2.2 G) und zugleich die Eigenständigkeit Donauwörths als Lebens- und Arbeitsraum sichern (LEP 2.2.5).

Die bauliche Entwicklung ist angrenzend zum baulichen Bestand vorgesehen. Damit soll eine städtebaulich verträgliche und geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt und eine Zersiedelung vermieden werden (LEP 3.3 G + Z).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)



Laut Regionalplan der Region Augsburg ist die große Kreisstadt Donauwörth entgegen dem LEP 2023 als Mittelzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B25 und B2).

Dem Textteil des Regionalplanes sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

[...] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Die vorstehend unter Punkt 3.1 aufgeführte Abhandlung zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms ist ebenso übertragbar auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes.

So ist Donauwörth aufgrund der Einstufung als Mittelzentrum (lt. LEP bereits Oberzentrum) und der Lage an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung besonders geeignet, die Siedlungsentwicklung voranzutreiben (RP B V 1.2 Z). Dabei ist die vorrangige Nutzung innerörtlicher Potenziale ein wichtiges Ansinnen der Stadt Donauwörth (RP B V 1.5 Z). Aktuell stehen jedoch keine ausreichenden Potenzialflächen zur Verfügung bzw. gestaltet sich eine Aktivierung bzw. der Erwerb solcher Flächen schwierig, sodass der künftig zu erwartende Bedarf ergänzend auch über die Ausweisung neuer Bauflächen zu decken ist (vgl. Punkt „Bedarfsermittlung und zugehöriges Gutachten“).

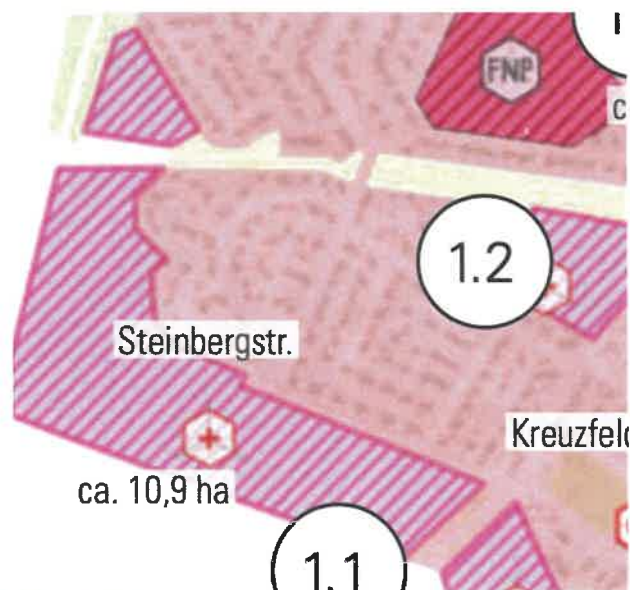
4 Kommunale Planungen

Für die große Kreisstadt Donauwörth liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)² mit Stand 26.10.2023 vor. Dieses beschäftigt sich unter anderem im Handlungsfeld A „Wohnen, Bildung, Soziales und Kultur“ mit den Nachverdichtungs- und Siedlungsentwicklungspotenzialen in der Kernstadt. Für den betreffenden Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist dabei eine Arrondierung vorgesehen mit dem Vermerk „Arrondierungs- und Transformationsbereiche als zukünftige Flächenpotenziale der Stadt prüfen. Konzepte entwickeln. Differenziertes Wohnungsangebot schaffen [...]“.

Begründet wird dies im ISEK wie folgt:

„Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind nur Teilbereiche der vorhandenen potenziellen Wohnentwicklungsflächen dargestellt. Geht man davon aus, dass die Ortsteile ihren Flächenbedarf selbst decken, muss die Kernstadt den Großteil der stetigen Nachfrage übernehmen.“

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung sieht der Textteil konkret die „Erarbeitung von Nutzungs- und Bebauungskonzepten“ sowie im Maßnahmenkatalog die „Erstellung Bebauungsplan „Neues Wohnen in Riedlingen“ (ca. 24 ha)“ vor. Dies wäre im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten. Nachdem der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich jedoch derzeit keine Siedlungsentwicklung vorsieht, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung, um hierfür die nötige Planungsrundlage zu schaffen.



Arrondierungs- und Transformationsbereiche als zukünftige Flächenpotenziale der Stadt prüfen. Konzepte entwickeln. Differenziertes Wohnungsangebot schaffen. Standort Stadthalle prüfen.

Abbildung 3: Auszug aus der Leitbildkarte Kernstadt – Projektübersicht Handlungsfeld A (unmaßstäblich)

² Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gesamtstadt mit Alfred-Delp-Quartier – Ergebnisbericht (Stand 26.10.2023), Verfasser: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg

5 Bedarfsermittlung

Die große Kreisstadt Donauwörth hat sich in Vorbereitung auf eine verbindliche Bauleitplanung bereits mit der Thematik des Bedarfs auseinandergesetzt und hierzu eine ausführliche Bedarfsermittlung in Auftrag gegeben. Die Ausarbeitung erfolgte durch die empirica AG, Bonn³ und konzentriert sich zunächst auf das Gebiet südlich der Steinbergstraße, da dieser vorrangig vorangetrieben werden soll. Für den Bereich nördlich der Steinbergstraße wird aus Gründen der Aktualität eine Bedarfsermittlung beauftragt, wenn auch hier die bauliche Entwicklung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung forciert werden soll.

Die Bedarfsermittlung prüft unter Berücksichtigung der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des BayStMWi mit Stand: 07. Januar 2020 unter Hinzuziehung vorhandener, relevanter Daten (Statistiken, Strukturdaten, Ermittlung innerörtlicher Potenziale, Prognoseberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung etc.), ob die Ausweisung eines Wohngebiets bzw. einer Wohnbaufläche mit den übergeordneten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist und ob eine Notwendigkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen gegeben ist.

Dabei kommt die Bedarfsermittlung zu folgendem abschließenden Fazit:

„Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 20,1 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben „Wohnbaugebiet südlich der Steinbergstraße“ im Stadtteil Riedlingen zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs liegt vor.

Die Realisierung des Baugebietes „Wohnbaugebiet südlich der Steinbergstraße“, dessen Grundstücke sich bereits in städtischem Eigentum befinden, ist auch vor dem Hintergrund zu empfehlen, dass die meisten Wohnflächenpotenziale in Riedlingen (wie auch in Donauwörth insgesamt) sich in privatem Eigentum befinden und daher höhere Aktivierungshemmnisse haben als städtische Flächen.“

Die ausführliche Abhandlung der Bedarfsermittlung kann dem Bericht der empirica AG entnommen werden. Dieser ist der Flächennutzungsplanänderung zur Information beigelegt.

6 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt an der Steinbergstraße und kann über diese erschlossen werden. Im Hinblick auf eine künftig angestrebte Wohnbebauung ist die Steinbergstraße für die Anforderungen an die vorgesehene Nutzung ausreichend ausgelegt, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

7 Bauschutzbereich

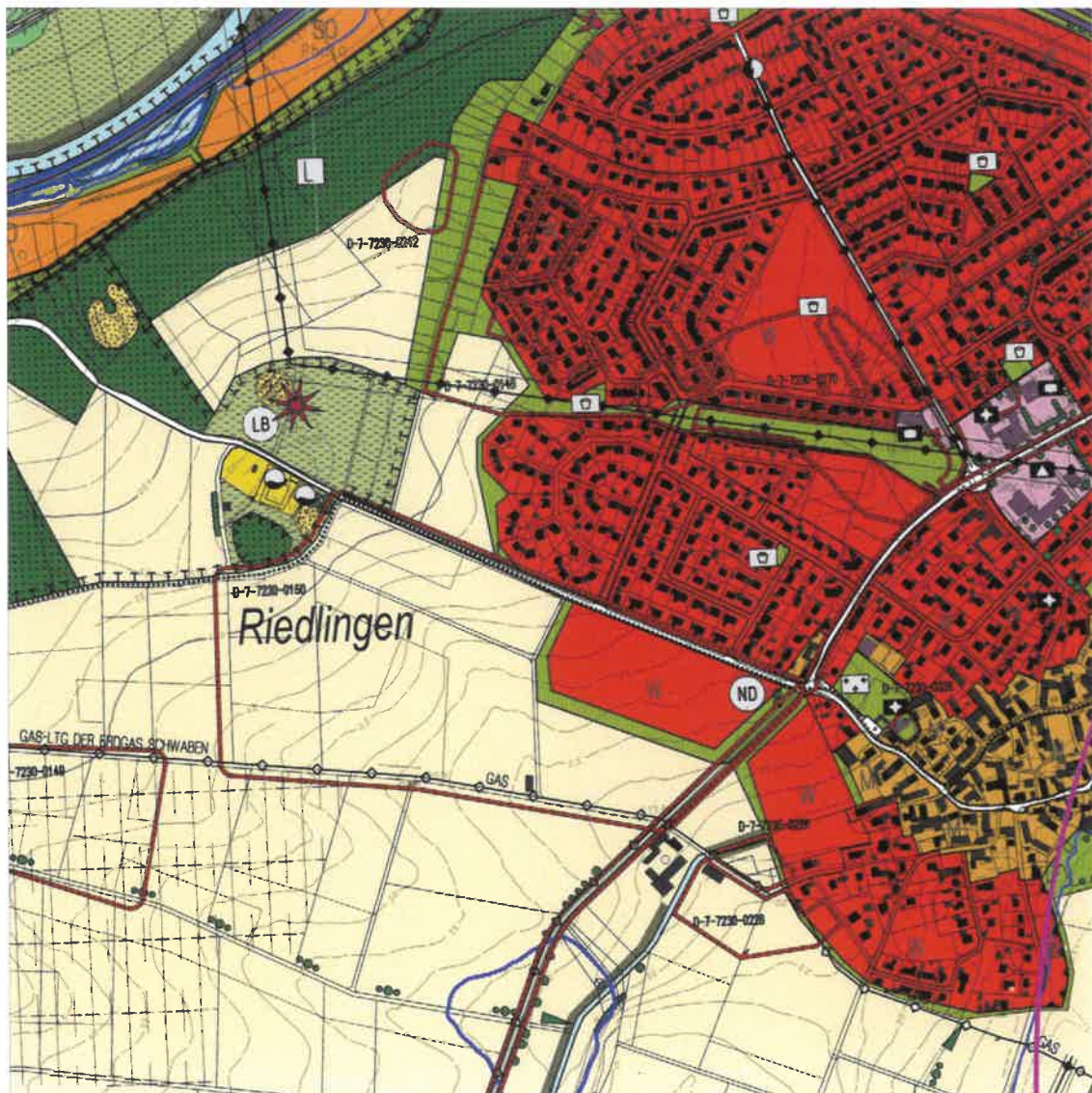
Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes der Airbus Helicopters Deutschland GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Hindernisse, die zu ihrer Errichtung benötigt werden, mit einer Höhe über 20,00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

³ empirica AG, Bonn: Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in Donauwörth – Bericht (Projektnummer 2023015, Stand 08.12.2023)

8 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10000)



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gehen noch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen einher, da die Darstellung im Flächennutzungsplan selbst noch keinen Eingriff gestattet. Erst im Zuge eines verbindlichen Bebauungsplanes wird diese Möglichkeit eröffnet und die zu erwartenden Auswirkungen sind fachlichen zu beurteilen. Es folgt daher zunächst eine überschlägige/zusammenfassende Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung.

1.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich liegt angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung an der Steinbergstraße und nimmt keinen nennenswerten Stellenwert hinsichtlich der Naherholung oder dem anderweitigen Aufenthalt der Bürger der Stadt Donauwörth ein. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Straße und in der Nähe eines Holzverarbeitenden Betriebs hat die Stadt Donauwörth im Vorgriff auf die verbindliche Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dass die vorhandenen, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen im Hinblick auf die künftige Wohnnutzungen untersucht. Das Gutachten konzentriert sich zunächst auf das Gebiet südlich der Steinbergstraße, da dieser vorrangig vorangetrieben werden soll. Für den Bereich nördlich der Steinbergstraße wird aus Gründen der Aktualität eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, wenn auch hier die bauliche Entwicklung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung forciert werden soll.

Die schalltechnische Untersuchung⁴ des Büros um|welt., Nürnberg kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Bereits 2019 wurde im Auftrag der Stadt Donauwörth eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Schallimmissionssituation im Bereich des künftigen Wohngebietes südlich der Steinbergstraße zu prüfen. Als maßgebliche gewerbliche Schallquelle wurde zunächst der Holzbearbeitungsbetrieb westlich des Planungsgebietes untersucht.

Mittlerweile wurde ein städtebaulicher Entwurf für ein Wohngebiet südlich der Steinbergstraße erstellt und der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ beschlossen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung übernahm das Ergebnis der Voruntersuchung der gewerblichen Immissionen des Holzbearbeitungsbetriebes und nahm die Verkehrsgeräusche der Steinbergstraße als weitere maßgebliche Lärmquelle in die Untersuchung auf.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen des Holzbearbeitungsbetriebes konnte festgestellt werden, dass in der Beurteilungszeit Tag der Orientierungswert der DIN 18005 auf dem zukünftigen Wohngebiet südlich der Steinbergstraße eingehalten wird. In der Nacht ist kein Betrieb zulässig.

Die Verkehrsuntersuchung für die Steinbergstraße vom Oktober 2022 ergab eine relative hohe Verkehrsbelastung, so dass die schalltechnischen Berechnungen des Straßenverkehrslärms entlang der angrenzenden Randbebauung am Tag und in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV ergaben.

⁴ um|welt. Dipl.-Geogr. Udo Maier, Nürnberg; schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ der Stadt Donauwörth vom 19.01.2024, Projektnummer 122

Mit dem Gebot der gerechten Abwägung kann es vereinbar sein, Wohngebäuden Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern des Gebäudes angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet wird, dass ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird.

Deshalb sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die für die Randbebauung festlegen, dass schutzbedürftige Raumnutzungen möglichst an die lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren sind. Weiterhin sind Festsetzungen zur Verwendung schallschützender Außenbauteile erforderlich, um angemessenen Lärmschutz im Innern der Wohngebäude zu gewährleisten.

Durch die Anordnung der lärmabschirmenden Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit dazwischen angeordneten Garagenzeilen ergeben sich auf der lärmabgewandten Gebäudeseite der Randbebauung geschützte Außenbereiche.

Die Grundstücke der Einzelhäuser und Doppelhäuser verfügen – mit Ausnahme des Grundstücks am Kreisverkehr – aufgrund der Entfernung zur Steinbergstraße auch ohne die geschlossene Randbebauung über geschützte Außenbereiche und Fassaden mit Beurteilungspegeln unterhalb der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005. Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.“

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung stellt auch bereits für den Bereich nördlich der Steinbergstraße eine Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte fest. Es empfiehlt sich daher bei Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung für diesen Bereich besonderes Augenmerk auf diesen Umstand zu legen und entsprechende Lösungswege aufzuzeigen, die immissionsschutzrechtliche Konflikte wirksam vermeiden.

Aufgrund umliegender landwirtschaftlicher Betriebe wurde zudem ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um die auf den Änderungsbereich einwirkenden Geruchsimmissionen zu ermitteln und im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung zu beurteilen.

Analog der schalltechnischen Untersuchung konzentriert sich auch dieses Gutachten zunächst auf das Gebiet südlich der Steinbergstraße, da dieser vorrangig vorangetrieben werden soll. Für den Bereich nördlich der Steinbergstraße wird aus Gründen der Aktualität eine Bedarfsermittlung beauftragt, wenn auch hier die bauliche Entwicklung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung forciert werden soll.

Das Geruchsgutachten⁵ der ACCON GmbH kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

„Die Stadt Donauwörth plant die Weiterentwicklung des Ortsteils Riedlingen durch die Schaffung von Wohnraum an der Steinbergstraße. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ wurde mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung die Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet festgestellt und die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften beurteilt.

Die Erweiterungspläne des Tierhaltungsbetriebs Seibertsweilerhof wurden berücksichtigt. Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Seibertsweilerhof der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner im Plangebiet vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.“

⁵ ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in Riedlingen, Stadt Donauwörth, Landkreis Donau-Ries vom 17.10.2023, Bericht-Nr. ACB-1023-236229/03

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten und der Maßgabe, dass auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden, lässt die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennen.

1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen oder Schutzgebiete. Aufgrund der Arten- und Strukturarmut und der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzt der Änderungsbereich nur ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht durch die gegenständliche Änderung.

Aufgrund der sich anschließenden, offenen Kulturlandschaft ist jedoch anzunehmen, dass bei einer verbindlichen Bauleitplanung und der daraus resultierenden Realisierung der Bebauung eine Beeinträchtigung von Offenlandarten (z.B. Feldlerche) entsteht.

Daher hat die Stadt vorbereitend bereits eine Artenkartierung in Auftrag gegeben. Die Erfassungsergebnisse werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, in dem bei Erfordernis notwendige Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen festgesetzt werden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zudem beim verbindlichen Bauleitplan ein entsprechender Ausgleich für die zu erwartende Bebauung ermittelt und auf geeigneten Flächen festgesetzt.

Bei Beachtung/Einhaltung dieser Vorgehensweise lassen sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur geringe Auswirkungen ermessen.

1.3 Schutzgut Boden

Im Bereich der Änderung besteht Ackernutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt, die sich auf das Nährstoffgefüge auswirken. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch die intensive Nutzung als beeinträchtigt einzuschätzen.

Bei einer künftigen Realisierung der Bebauung werden Böden durch Versiegelung und Bebauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den beanspruchten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁶

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Ein Ausgleich wird im verbindlichen Bauleitplan im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffen. Die Kompensationsmaßnahmen haben dabei in der Regel auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Zudem können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Grundflächenzahl, Gestaltung der unbebauten Flächen) zusätzlich begrenzt werden.

So sind unter Berücksichtigung künftig festzusetzender Maßnahmen überwiegend geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

⁶Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

1.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich der Änderung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der lokale Grundwasserhaushalt ist aufgrund der bislang unversiegelten Freibereiche als intakt einzuschätzen.

Bei einer Realisierung von Wohnbebauung werden durch die baubedingte Oberflächenversiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung in Teilen reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch bei einer entsprechenden Grünordnung durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Im Rahmen der notariellen Kaufverträge besteht zudem die Möglichkeit, Regenwasserretentionszisternen vorzugeben, die ebenfalls einen Teil des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers zurückhalten können. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen versickern.

Somit sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu ermessen.

1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich der Änderung ist bereits merklich vorgeprägt durch die bestehende Bebauung des Ortes und die umliegende ausgeräumte Kulturlandschaft. Strukturierende oder prägende Landschaftselemente bestehen mit Ausnahme der Gehölze im Bereich der Hofstelle im Westen nicht im Umfeld der Planung.

Eine bauliche Entwicklung zu Gunsten einer Wohnnutzung brächte hier keine neuartigen Wirkungen auf das Landschaftsbild mit sich, da die Ausweisung angrenzend zu bestehender Wohnbebauung vorgenommen wird. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan können dazu beitragen, die zu erwartenden optischen Wirkungen einer künftigen Bebauung mittelfristig zu mindern.

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

1.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Über den südlichen Änderungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal D-7-7230-0150 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7230-0146 „Körpergräber der Glockenbecherkultur und der Schnurkeramischen Kultur, Siedlung der Altheimer Kultur sowie der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“.

Die Flächennutzungsplanänderung hat hierauf noch keine nachteiligen Auswirkungen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es jedoch erforderlich, auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe im betreffenden Bereich hinzuweisen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes im weiteren Procedere beachtet werden.

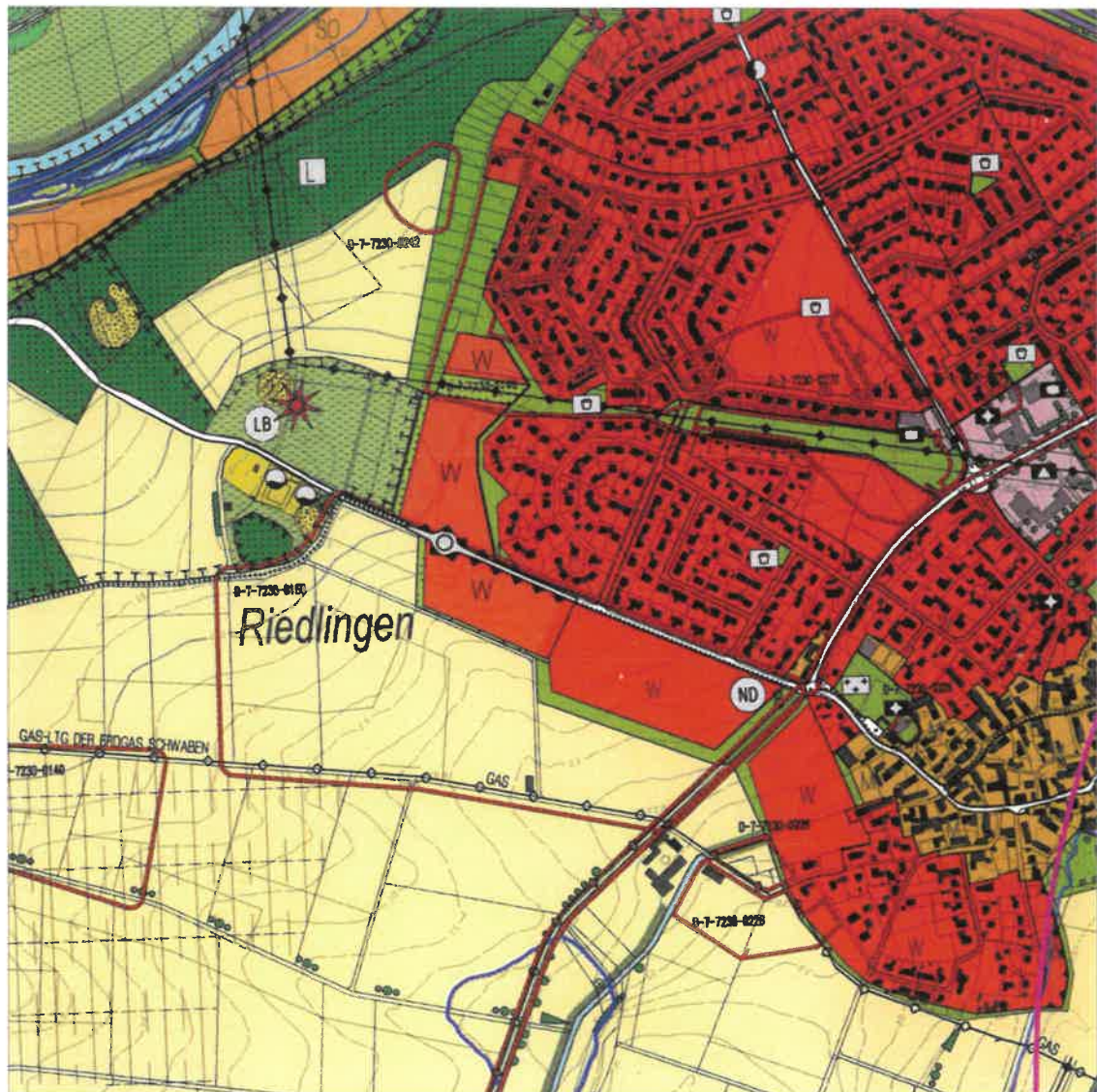
3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen, da die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorbereitender Bauleitplan selbst noch keinen Eingriff gestattet.

Im Zuge einer darauffolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind Auswirkungen von überwiegend geringer Erheblichkeit zu erwarten. Es sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu treffen, die die zu erwartenden Auswirkungen entsprechend reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuhandeln und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:10000)



Geltungsbereich FNP-Änderung

Wohnbauflächen

Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft

0-7-7230-0146 Bodendenkmal mit Nummer

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Vorentwurf vom 12.09.2024
Entwurf vom 08.04.2025
zuletzt geändert am 20.10.2025

Donauwörth, den **21.10.2025**

Jürgen Sorre, Oberbürgermeister
Stadt Donauwörth



Kirchheim am Ries, den **21.10.2025**

Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Donauwörth hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **24.10.2024** beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.10.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die große Kreisstadt Donauwörth hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **12.09.2024** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.10.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Donauwörth hat am **28.04.2025** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **08.04.2025** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

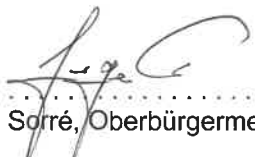
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **08.04.2025** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.07.2025** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Stadtrat der großen Kreisstadt Donauwörth die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **08.04.2025, zuletzt geändert am 20.10.2025** in seiner Sitzung am **27.10.2025** durch Beschluss fest.

Donauwörth, den **28.10.2025**


.....
Jürgen Sorré, Oberbürgermeister



6 Genehmigung

Die Regierung von Schwaben hat die 15. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. 34-4621-691.15 vom 03.12.2025 gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Augsburg, den 03.12.2025



7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss des Stadtrates vom **27.10.2025** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Donauwörth, den 12.12.2025

Jürgen Sorré, Oberbürgermeister



8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am 29.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Donauwörth zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Donauwörth, den 29.12.2025

Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

