

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan „Heilig-Kreuz-Garten“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung 18.05.2026



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	08
2.4	Benachbarte Bebauungspläne	08
3.	Städtebauliche Flächenbilanz	09
4.	Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.1.3	Bauweise, Baugrenze	13
4.1.4	Verkehrsflächen	13
4.1.5	Hauptversorgungsleitungen	14
4.1.6	Grünordnung	14
4.1.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	15
4.1.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
4.1.9	Sonstige Planzeichen	17
4.2	Örtliche Bauvorschriften	18
4.2.1	Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet	18
4.2.2	Schutzmaßnahmen während der Bauphase	18
4.2.3	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung	18
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20

Teil 2 Umweltbericht

1.	Einleitung	23
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	23
1.2	Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	25
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	25
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen	31
	2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung durch Planungsoptimierung	31
	2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	33
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	34
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	34
	2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf städtischem Ökokonto	39
	2.4.3 Baumbilanz	40
2.5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	42
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
2.7	Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	43
3.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

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. C250075-1
igi CONSULT GmbH vom 23.02.2026
- 3 - „Baumbilanzplan“
Haindl+Partner vom 23.02.2026
- 4 - „FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) für das FFH-Gebiet 7029-371 ‚Wörnitztal‘ “
Büro BILANUM Herr Dr. Schmidt vom 23.02.2026
- 5 - „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“
Büro BILANUM Herr Dr. Schmidt vom 23.02.2026
- 6 - „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“
Haindl+Partner vom 23.02.2026
- 7 - „Pflanzlisten“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbH vom 23.02.2026
- 8 - „Gestaltungsplan“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbH vom 19.02.2026

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 dieses städtebaulichen Großprojekts soll der Bereich des Heilig-Kreuz-Gartens planungsrechtlich gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der langfristigen Sicherung und nachhaltigen Nachnutzung der im Rahmen der Landesgartenschau entstehenden Flächen. Durch die Planung soll eine dauerhafte Aufwertung des Stadtraums entlang der Wörnitz erreicht sowie die Vernetzung von Siedlungs-, Grün- und Freiräumen im Stadtgebiet gestärkt 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

Die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist an das Bestehen des zugrunde liegenden Pachtverhältnisses gebunden. Nach Aufhebung bzw. Beendigung des Pachtvertrags ist vorgesehen, den Bebauungsplan aufzuheben.

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

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt von Donauwörth. Südlich, westlich und östlich angrenzend verläuft die Wörnitz, die das Gebiet landschaftlich begrenzt und prägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bereich Heilig Kreuz, ein historisch bedeutender Bereich mit hoher städtebaulicher und kultureller Wertigkeit. Östlich wird das Plangebiet durch die Kleine Wörnitz von der Altstadtinsel räumlich getrennt.



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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst 7,8 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie orientiert sich weitgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen sowie an den natürlichen Grenzen des Gewässerverlaufs. Der Geltungsbereich teilt sich in einen großen nördlichen Bereich und einen kleineren Südöstlichen Bereich, welche über eine Brücke miteinander verbunden sind.



Abb. 2: Darstellung räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit Nr. 170, 170/3, 323 (Teilfl.), 324, 369/2 (Teilfl.), 554 (Teilfl.), 570 (Teilfl.), 570/3 (Teilfl.), 570/4 (Teilfl.), 585, 2060/3 (Teilfl.) und 2060/4 (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

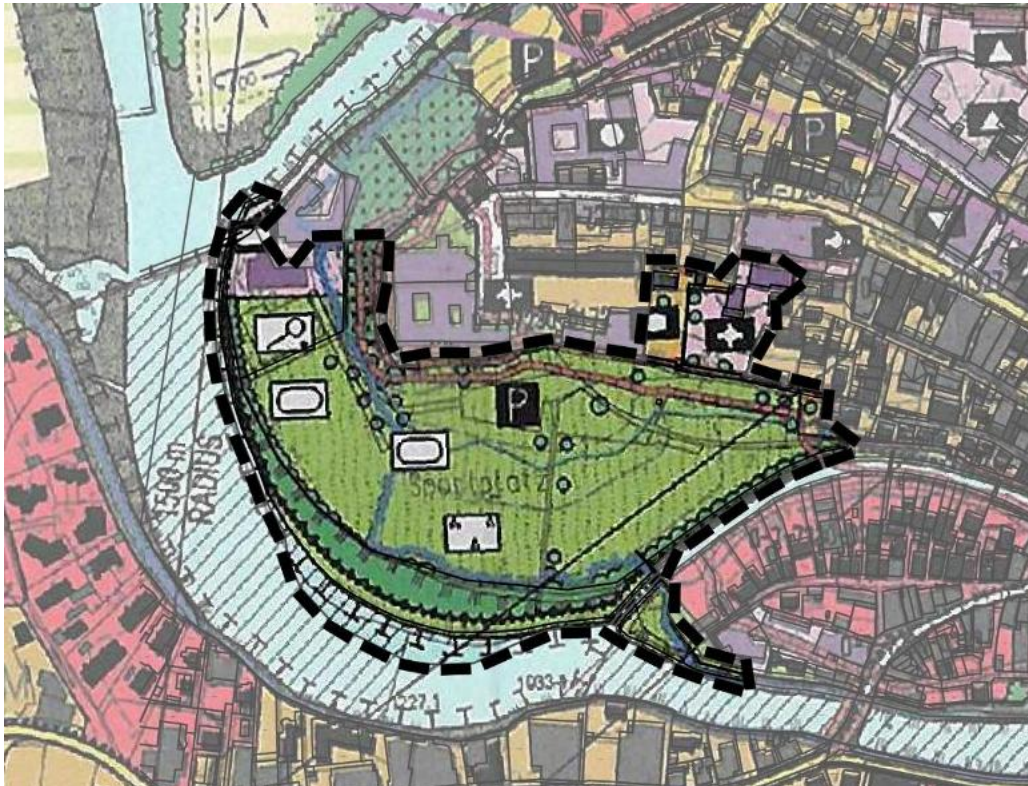


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth, ohne Maßstab

Im rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungsplan stellt sich das Planungsgebiet vordergründig als Grünfläche für Park- und Sportflächen dar, welche zur Wörnitz hin stark ausgeprägt eingegrünt sind. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser 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.

Westlich an den Planbereich angrenzend ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 8) festgelegt, dem bei der Planung besonderes Gewicht beizumessen ist.

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.

2.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bau- und Bodendenkmäler

Im nördlich angrenzenden Bereich sowie teilweise auch innerhalb des nördlichen Plangebietes befinden sich Bau- und Bodendenkmäler. Dazu zählen unter anderem das Areal Heilig Kreuz, bestehende Abschnitte der historischen Stadtmauer sowie weitere denkmalgeschützte Einzelgebäude. Die Lage und Kennzeichnung der Denkmäler sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Biotopkartierung

Entlang der Wörnitz erstrecken sich südlich des Plangebietes, teilweise über die vorhandenen Bestandsgehölze hinaus, mehrere kartierte Biotope. Der Uferbereich der Wörnitz ist als Biotop mit der Nr. 7230-1006 „Gleitufer der Wörnitz westlich der Donauwörther Altstadt“ erfasst. Nördlich davon, jenseits der Wörnitz, befindet sich das Biotop Nr. 7230-1227-001 „Wörnitz unterhalb des Wörnitzstegs in Donauwörth“.

Fauna-Flora-Habitat

Südlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Wörnitz, teilweise über die bestehenden Bestandsgehölze hinaus, das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Wörnitztal“ mit der ID-Nr. 7029-371.11.

Im Rahmen der Planung wurde eine **FFH-Verträglichkeitsabschätzung** (FFH-VA) durch das Büro BILANUM durchgeführt (siehe Anlage 4).

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen, insbesondere im westlichen Bereich mit den bestehenden Sportflächen, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im Bereich des HQ100. Die vorgesehenen Nutzungen und Festsetzungen berücksichtigen die hochwasserrelevanten Rahmenbedingungen des Gebietes. Ziel der Planung ist es, die Belange des Hochwasserschutzes zu wahren und eine Verschlechterung der bestehenden Hochwassersituation zu vermeiden.

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).

2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich an den räumlichen Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Innenstadt – Urbanes Gebiet“ an. Südöstlich schließt der Bebauungsplan „Insel Ried-West“ an. Die benachbarten Bebauungspläne bilden den städtebaulichen Rahmen der angrenzenden Bereiche und sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen.

3. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	78.135 m²	100 %
Sonstige Sondergebiete	28.165 m ²	36 %
- davon SO 1 Landesgartenschau	7.330 m ²	
- davon SO 2 Landesgartenschau	8.580 m ²	
- davon SO 3 Sport	2.775 m ²	
- davon SO 4 Sport	5.400 m ²	
- davon SO 5 Gastro	3.360 m ²	
- davon SO 6 Landesgartenschau	720 m ²	
Urbanes Gebiet	5.600 m ²	7 %
Verkehrsfläche	11.185 m ²	14 %
- davon Wege, Brücken, etc.	5.015 m ²	
- davon Parkplatz	6.170 m ²	
Grünflächen Privat	1.950 m ²	3 %
Grünflächen Öffentlich	31.235 m ²	40 %
- davon Erhalt Bestandsgehölze	16.775 m ²	
- davon sonstige öffentl. Grünflächen	14.460 m ²	

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten“ 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 sowie ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a 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.

Die **Sondergebiete 1 & 2 (SO1 & SO2) – Landesgartenschau (Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung sowie Veranstaltungsnutzung)** dienen der Durchführung der Landesgartenschau 2028 mit temporären Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Gastronomieangeboten. Nach der Landesgartenschau wird eine extensive Grün- und Freiflächennutzung mit untergeordneten Freizeit- und Veranstaltungsnutzungen gesichert, um eine dauerhafte öffentliche Nutzung zu ermöglichen. Die Unterscheidung der Sondergebiete erfolgt im Zuge des Maßes der baulichen Nutzung.
Festsetzung:

Sondergebiet 1 bzw. 2 - LGS 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau sowie Veranstaltungsnutzung' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:

- Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige tägliche Bespielung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung):

- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

Das **Sondergebiet 3 (SO 3) – Sport (Sport- und Bewegungsflächen analog zum Bestand)** dient der Neuordnung und Weiterentwicklung der bislang überwiegend schulisch genutzten, baulich überalterten Sportflächen. Im Zuge der Landesgartenschau werden die bestehenden Anlagen einer Neuordnung unterzogen und durch zusätzliche Sport- und Bewegungsangebote auf befestigten bzw. versiegelten Flächen ergänzt.
Festsetzung:

Sondergebiet 3 - Sport 'Sport- und Bewegungsflächen analog zum Bestand' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- Skatepark-Anlagen, Tischtennis und sonstige Sportgeräte und -anlagen im Freien
- Sonstige befestigte Sport- und Bewegungsflächen
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Das **Sondergebiet 4 (SO 4) – Sport (überwiegend unversiegelte, grün geprägte Sport- und Bewegungsflächen)** dient der Ergänzung des sportlichen Angebots durch landschaftlich integrierte und überwiegend offene Nutzungsformen. Der bereits bestehende Bolzplatz wird planungsrechtlich gesichert; lediglich die Kubatur wird angepasst und das Sportangebot unter anderem durch Nutzungen wie z.B. Beachvolleyball ergänzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass Sport- und Bewegungsangebote vorrangig auf unversiegelten, grün geprägten bzw. versickerungsfähigen Flächen stattfinden und sich in den umgebenden Freiraum einfügen.

Festsetzung:

Sondergebiet 4 - Sport 'überwiegend unversiegelte, grün geprägte Sport- und Bewegungsflächen' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- *Nicht überbaute Sport- und Bewegungsflächen unterschiedlicher Art, z. B. für Ball-, Spiel-, Bewegungs- und Freizeitsport*
- *Sport- und Bewegungsangebote in mobiler oder kleinmaßstäblicher Ausführung, z. B. Kletter- und Bewegungsgeräte, einschließlich Klettertürme*
- *Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Tore, Netze, Sitzgelegenheiten)*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Sondergebiet 5 (SO 5) – Gastronomie mit Spielplatz** dient der planungsrechtlichen Sicherung gastronomischer Nutzungen zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher der Landesgartenschau und nachrangig des Parkgeländes. Die Festsetzung ermöglicht die Bündelung von gastronomischen Betrieben einschließlich Außengastronomie und der hierfür erforderlichen Nebenräume und -anlagen an einem hierfür geeigneten Standort und gewährleistet eine verträgliche Einbindung in die umgebenden Nutzungen und baulichen Strukturen.

Festsetzung:

Sondergebiet 5 – Gastro & Spielen 'Gastronomie mit Spielplatz' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- *Gastronomische Betriebe aller Art (insbes. Außengastronomie)*
- *Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen und spielbezogenen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)*
- *Spielplätze und sonstige Anlagen für Spielzwecke*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Die **Sondergebiete 6 (SO 6) – Landesgartenschau (Eingangspavillon)** dienen der planungsrechtlichen Sicherung von bis zu zwei zentralen Eingangs- und Servicebereichen für die Landesgartenschau 2028, die im nordwestlichen Bereich sowie im südöstlichen Bereich im Anschluss an die Fußgängerbrücke angeordnet werden sollen um an das Gesamtkonzept anbinden zu können. Die Festsetzung ermöglicht die jeweils zeitlich befristete Errichtung eines Eingangspavillons mit Informations-, Service- und Kontrollfunktionen einschließlich untergeordneter Nebenräume, ohne eine dauerhafte bauliche Nutzung zu begründen.

Festsetzung:

Sondergebiet 6 - LGS 'Eingangspavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:

- *Temporärer Eingangspavillon einschließlich Informations-, Service- und Kontrollfunktionen (z. B. Kasse, Einlass, Besucherinformation)*
- *sowie untergeordneter Nebenräume (z. B. Personal, Technik, Lager)*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Urbane Gebiet (MU) – Bestandserhalt Stadtbalkon** gemäß § 6a BauNVO dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden urbanen Nutzungsmischung. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 und 4 BauNVO wird der vorhandene Bestand geschützt und eine zusätzliche Nutzungsintensivierung oder städtebaulich unerwünschte Entwicklung vermieden.

Festsetzung:

Urbanes Gebiet 'Bestandserhalt des Stadtbalkons' gemäß § 6a BauNVO

Zulässige Nutzungen aus § 6a Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausstellungsflächen und Veranstaltungen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6a Abs. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,4 bzw. 0,7 gemäß §§ 16 und 19 BauNVO festgesetzt. Die differenzierte Festsetzung trägt den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen innerhalb des Plangebietes Rechnung.

Durch die Begrenzung der GRZ wird der Versiegelungsgrad gezielt gesteuert und insbesondere in den überwiegend als Grün-, Wiesen- und Freiflächen vorgesehenen Bereichen minimiert. Gleichzeitig wird in den stärker genutzten Teilbereichen ein ausreichender Spielraum für die erforderlichen baulichen Anlagen geschaffen, ohne die Ziele einer landschaftsverträglichen und freiraumschonenden Entwicklung zu beeinträchtigen.

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).

Im **Sondergebiet 1 und 2** wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von bis zu 10,0 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung temporärer Veranstaltungsnutzungen, wie Bühnen- und Veranstaltungsanlagen, die im Rahmen größerer Veranstaltungen erforderlich sind.

In den **übrigen Sondergebieten**, mit Ausnahme des Sondergebietes 4, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 5,0 m begrenzt. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für temporäre Aufbauten, wie Pavillons, Zelte oder kleinere bauliche Anlagen, insbesondere für gastronomische Nutzungen, ermöglicht, ohne eine städtebaulich dominante Wirkung zu erzeugen.

Im **Sondergebiet 4** wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 3,0 m beschränkt. Diese Höhenbegrenzung ist für die zulässigen Sport- und Nebenanlagen, wie insbesondere Toranlagen, ausreichend und stellt sicher, dass der überwiegend offene und grün geprägte Charakter der Fläche erhalten bleibt. In den **Sondergebieten SO 3 und SO 4** dürfen untergeordnete Spiel-, Kletter- und Aussichtseinrichtungen (z. B. Klettergerüste, Spieltürme oder kleine Aussichtstürme) die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten. Aufgrund ihrer punktuellen und filigranen Bauweise sind diese Anlagen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung und beeinträchtigen den offenen Charakter der Flächen nicht.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

Bauweise

Im Sondergebiet 5 (Gastronomie) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur sowie einer guten Einbindung der baulichen Anlagen in den angrenzenden Freiraum, insbesondere im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen von benötigten Baukörpern.

In den übrigen Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei grenzständige Bebauung zulässig ist. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Anordnung temporärer sowie funktional erforderlicher baulicher Anlagen, wie beispielsweise Pavillons, Bühnen- oder Servicebauten.

Baugrenze

Baugrenzen werden in allen Gebieten mit Ausnahme des Sondergebietes 4 festgesetzt. Sie dienen der räumlichen Steuerung der baulichen Anlagen und stellen sicher, dass die Bebauung auf hierfür geeignete Teilbereiche konzentriert wird.

Im Sondergebiet 4 wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, um den überwiegend offenen und grün geprägten Charakter der Sport- und Bewegungsflächen zu erhalten und eine flexible Anordnung der zulässigen Anlagen zu ermöglichen.

4.1.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung, einer funktionalen Wegeführung sowie der erforderlichen verkehrlichen Infrastruktur werden im Plangebiet unterschiedliche Verkehrsflächen mit differenzierter Zweckbestimmung festgesetzt. Die Gliederung trägt den unterschiedlichen Anforderungen an Nutzung, Belastbarkeit und Gestaltung Rechnung und unterstützt eine sichere, barrierearme und landschaftsverträgliche Ausgestaltung des Gebietes.

Als Verkehrsflächen werden asphaltierte Flächen für den Fahrzeugverkehr sowie stark frequentierte Wege festgesetzt. Diese Flächen dienen insbesondere der sicheren Parkierung von Kraftfahrzeugen sowie der dauerhaften Befestigung der Hauptwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus werden hierüber kleinere Platzflächen an Kreuzungs- und Treffpunkten der Wege gesichert, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine hohe Belastbarkeit erfordern. Die Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Nutzbarkeit, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit.

Temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2028 sind auf allen Verkehrsflächen, Wegen und Plätzen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung „Brücke“

Mit der Zweckbestimmung Brücke wird eine fußläufige Querung über die Kleine Wörnitz im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Brücke dient der direkten Verbindung des Plangebietes mit der Altstadtinsel und stärkt die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Freiräume.

Zweckbestimmung „Stellplätze für Kraftfahrzeuge“

Die Zweckbestimmung Stellplätze für Kraftfahrzeuge dient der eindeutigen räumlichen Zuordnung und Sicherung der für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen. Hierdurch wird eine geordnete Parkierung gewährleistet und eine ungeordnete Inanspruchnahme angrenzender Grün- und Freiflächen vermieden.

Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg kennzeichnet Verkehrsflächen, die vorrangig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist lediglich in Ausnahmefällen zulässig, insbesondere für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, den Auf- und Abbau von Veranstaltungen sowie für notwendige Anlieferungen und Betriebsfahrten der Stadt.

Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Im Südosten des Geltungsbereichs auf der Riedinsel befindet sich ein Teil der Verkehrsfläche im Altbereich als Verlängerung der Adolph-Kolping-Straße. Diese wird als verkehrsberuhigt gesichert.

4.1.5 Hauptversorgungsleitungen

Insbesondere nördlich des Planungsgebiets verlaufen Hauptversorgungsleitungen, darunter auch eine 20-kV-Leitung 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 Grün- und Freiräume werden im Plangebiet unterschiedliche Grünflächen mit spezifischen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen sowohl bestehende Nutzungen als auch die Anforderungen der Landesgartenschau und der dauerhaften Nachnutzung unter besonderer Berücksichtigung von Natur-, Landschafts- und Artenschutz.

Private Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese umfasst die bestehenden Außenanlagen eines Kindergartens, die eingezäunt sind und ausschließlich der kindertagespezifischen Nutzung dienen.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Zustandes; eine öffentliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche

Die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der landschaftlichen Gestaltung, der Erholung sowie der funktionalen Verknüpfung der einzelnen Nutzungsbereiche im Rahmen der Landesgartenschau und der Nachnutzung.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Flächen dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und überwiegend frei von baulichen Anlagen bleiben.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden zum einen im Bereich der Kindergartenaußenanlage und zum anderen im östlichen Plangebiet in räumlicher Nähe zum Sondergebiet Gastronomie festgesetzt. Die zweite Spielfläche dient der funktionalen Ergänzung des gastronomischen Angebots und der Aufenthaltsqualität für Familien.

Die Festsetzung gewährleistet eine klare räumliche Zuordnung der Spielfunktionen und eine dauerhafte Sicherung der Flächen für diesen Zweck.

Erhalt von Bäumen und Bestandsgehölzen

Zum Schutz wertvoller Gehölzstrukturen werden zu erhaltende Bäume sowohl als Einzelbäume als auch als umgrenzte Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen festgesetzt. Insbesondere im Bereich des Uferraums befinden sich ökologisch und landschaftlich hochwertige Gehölzbestände, deren Erhalt für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen sind punktuelle Sitzgelegenheiten zulässig, sofern der Erhalt und die Entwicklung der Gehölze nicht beeinträchtigt werden und keine flächenhafte Versiegelung erfolgt.

- ➔ Alle Bestandsgehölze im Plangebiet wurden vor Ort kartiert und fachlich bewertet. Die Ergebnisse der Gehölzkartierung sind in der Anlage Nr. 3 „Baumbilanzplan“ dokumentiert; die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Anlage Nr. 5, siehe weiterführende Darstellungen im Umweltbericht.

Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze werden Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ festgesetzt. Diese dienen insbesondere dem Schutz der Gehölze während der Herstellung angrenzender Wege, Plätze und sonstiger Anlagen.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass Beeinträchtigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vermieden werden.

Neupflanzung von Solitäräumen

Zur gestalterischen Ergänzung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird die Neupflanzung von Solitäräumen gemäß der Pflanzliste 1, siehe Anlage 7, festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind unverbindlich und können im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden.

Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Integration der Bäume unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

4.1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, das dem Verlauf des Bemessungswasserstand des **HQ100 mit 402,00 m ü. NHN** entspricht. Bei einem Hochwasserereignis werden insbesondere die Sportbereiche sowie die als Flächen zum Erhalt festgesetzten Gehölzbereiche überflutet.

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 402,80 m ü. NHN**) verläuft im Übergangsbereich zur Parkplatzfläche und 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.

60-m-Bereich zur Wörnitz

Die Festsetzung dient dem Schutz der Gewässerräume von Wörnitz sowie der Sicherung ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen. Durch den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG sollen nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Gewässerentwicklung und Uferbereiche vermieden werden.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit der Berichts-Nr. C250075-1, siehe Anlage 2, angefertigt, um die Lärmimmissionen, die vom Plangebiet künftig zu erwarten sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Sport- und Freizeitanlagen im Plangebiet

Die im Westen des Bebauungsplangebiets in vergleichbarer Weise bereits vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen werden neu angelegt bzw. erweitert. Sie werden während der Landesgartenschau sowie auch im Zeitraum danach der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzepts (siehe beiliegende Planzeichnung / Ausführungsplanung) werden an den umliegenden schutzbedürftigen Gebäuden – darunter Büro- und Verwaltungsräume und teilweise Wohnbereiche des benachbarten Stiftungsgebäudes – sowie an der südwestlich und südlich der Wörnitz gelegenen Wohngebietsbebauung auch bei Vollbetrieb der Sport- und Freizeitanlagen die schalltechnischen Anforderungen gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass eine mögliche Skateranlage auf der Fläche SO3 an der Westseite auf maximal 300 m² Nutzfläche begrenzt bleibt. Der Betrieb der Gesamtanlage darf zudem nicht bereits in den frühen Morgenstunden stattfinden (sonn- und feiertags vor 09:00 Uhr, werktags vor 08:00 Uhr).

Veranstaltungen und Musikdarbietungen

Im Hinblick auf vorgesehene Veranstaltungen vor allem auf der Fläche SO1 oder in deren näheren Umgebung, was mitunter auch mit Musikdarbietungen, in seltenen Fällen auch lauten Musikdarbietungen einhergehen kann, ist zusätzlich zu den oben genannten schutzbedürftigen Nachbarschaften auch die südöstlich gelegene Wohngebietsbebauung beurteilungsrelevant.

Maßgebliche Kenngröße für die Geräuschintensität einer Veranstaltung bzw. der hierfür verwendeten elektroakustischen Verstärkungsanlage ist der Schallleistungspegel. Dieser ist nach der VDI 3770 vor allem abhängig von dem Mindestversorgungs-Schalldruckpegel für die zu beschallende Fläche - in Korrelation mit der erwarteten Besucherzahl - sowie abhängig von der Einordnung in eine Klassik-, Klein- oder Großbühne.

Die Schallausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung der Richtwirkung von Lautsprecheranlagen zeigen, dass in den Tag-Beurteilungszeiten der 18. BImSchV Schallleistungspegel von bis zu 119 dB(A) konfliktfrei realisierbar sind. Dies entspricht im Allgemeinen dem Betrieb einer Klassikbühne bis hin zu einer Kleinbühne mit einer zu beschallenden Fläche von bis zu 500 m². Typischerweise werden auf einer solchen Bühne Aufführungen wie Klassik, Jazz, Kabarett, Blasorchester oder kleine Bands durchgeführt.

Besondere Veranstaltungen und seltene Ereignisse

An Tagen mit besonderen Veranstaltungen sind tagsüber höhere Schallleistungspegel von bis zu 128 dB(A) zulässig, um an der umliegenden Bebauung die bei seltenen Ereignissen nach der 18. BImSchV geltenden höheren Immissionsrichtwerte einzuhalten. Das Kriterium der seltenen Ereignisse nach der 18. BImSchV § 5 Abs. 5 i. Vbd. mit Nr. 1.5 des Anhangs 1 kann angewendet werden, wenn sie auf bis zu 18 Tagen eines Kalenderjahrs beschränkt sind und an der zu schützenden Bebauung die im Regelbetrieb geltenden Immissionsrichtwerte zumindest nicht um mehr als 10 dB übertreffen.

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 bis 20.00 Uhr (außerhalb der Tages-Ruhezeiten) über 3 Stunden an, sind um 6 dB höhere Schallleistungspegel möglich.

Veranstaltungen in der Nachtzeit

Ab Beginn der Nachtzeit um 22.00 Uhr dürfen Musikdarbietungen 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 (z.B. innerhalb der Fläche SO 1: 114 dB(A) bei nördlicher bzw. 111 dB(A) bei südlicher Bühnenanordnung). 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

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 Stören und der gestörten Nutzungen abgewogen werden.

Vor allem bei Ereignissen im Rahmen der Landesgartenschau mit überregionaler Bedeutung ist die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Geräuschemissionen, selbst bei zeitweiligem Überschreiten von Immissionsrichtwerten auch an mehreren Tagen bzw. Nächten, begründbar. Als Beurteilungsvorschrift kann neben der 18. BImSchV auch die Freizeitlärmrichtlinie der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) herangezogen werden.

Weitere schalltechnische Bewertungen

Bei Abweichungen von den getroffenen Annahmen, z.B. zum Standort der Bühne oder zur Beschaffenheit der Skateranlage, können entweder über die vorliegende schalltechnische Untersuchung Rückschlüsse über die schalltechnischen Auswirkungen gezogen werden. Oder im Zuge von späteren Vorhaben oder Änderungen werden in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde weitergehend schalltechnische Berechnungen und Bewertungen durchgeführt.

Die Geräuschemissionen durch den neu angelegten privaten Pkw-Parkplatz sowie die dadurch bedingten Fahrzeug- Zu- und Abfahrten auf den öffentlichen Straßen erweisen sich als unproblematisch. Während der Landesgartenschau sind gastronomische Nutzungen im Freien auch zur Nachtzeit im Rahmen von Veranstaltungen vom Grundsatz her zulässig. Dies wird nach diesem Zeitraum auf der Fläche SO5-Gastro oder etwa der Fläche MU voraussichtlich nicht oder nur gegen Nachweis der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen möglich sein.

Hinweis zu den verwendeten Vorschriften

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.

4.1.9 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Mauern Bestand

Insbesondere nördlich zur Grenze des Geltungsbereichs hin gibt es bestehende Mauern, welche erhalten und in die Planung einbezogen werden.

Böschungen

Bestandsböschungen werden zum besseren topographischen Verständnis des Geländes eingeblendet und sind insbesondere im Uferbereich 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.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Temporäre Zäune

Einzäunungen sind nur in einfacher, vollständig rückbaubarer Ausführung zulässig, z. B. als miteinander verbundene Bauzaunelemente oder als einfacher Wildfangzaun. Zur Gewährleistung der statischen Sicherheit sind ausnahmsweise punktuelle Fundamente oder sonstige statisch erforderliche Verankerungen zulässig, sofern sie ebenengleich eingebaut und nach Beendigung der jeweiligen Nutzung, spätestens nach Abschluss der Landesgartenschau (LGS), vollständig zurückgebaut werden.

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.

Evakuierungs- und Rückbaukonzept

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

Die Festsetzungen gewährleisten, dass die für die Landesgartenschau temporär notwendigen baulichen Anlagen rückbaubar sind und im Hochwasserfall eine rechtzeitige Evakuierung sowie ein erforderlicher Rückbau sichergestellt werden können.

4.2.2 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

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.

4.2.3 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.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Die Festsetzungen dienen der Förderung der natürlichen Niederschlagswasserversickerung, der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie dem Schutz des Wasserhaushalts und der Gewässer.

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

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

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.

Boden- und Baudenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderung an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Geräuschimmissionen

Im Umfeld der Kath. Stadtpfarrkirchenstiftung „Zu Unserer Lieben Frau“ in Donauwörth ist mit kirchlichen Geräuschimmissionen, insbesondere durch Glockengeläut, zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern des Umfeldes zu dulden.

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörnitz (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 17.05.2018). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 402,00 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.

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. Hochwasserschutzbibel des Bundes). Entsprechende Vorsorgemaßnahmen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG) und sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzustellen.

Risikogebiet Extremereignis

Der Bebauungsplan 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 402,80 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzziele des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Wörnitz (einem 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 einzureichen. 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 schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhafte Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Niederschlagswasser soll möglichst ortsnahe versickert oder, sofern dies nicht möglich ist, der nächstmöglichen Vorflut zugeführt werden.

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 verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, 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.

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 und auch angrenzende Einzelbäume.

Desweiteren werden dargestellt das bestehende FFH-Gebiet, amtlich kartierte Biotope sowie Bau- und Bodendenkmäler.

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

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

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 Heilig-Kreuz-Gartens 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 Flächennutzungsplan vordergründig als Grünfläche für Park- und Sportflächen mit starker Eingrünung dargestellt.
Art des Gebietes	Grünfläche mit Erholungsfunktion
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße durch das Heilig-Kreuz-Areal sowie fußläufige Verbindungen nach Osten und Westen.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: ca. 7,8 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 5). Zusätzlich befindet sich das Gebiet teilweise im FFH-Gebiet „Wörnitztal“ wofür eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt wurde (siehe Anlage 4).

Aufgrund der 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 umfasst überwiegend Grün- und Freiflächen (Park-/Uferraum) mit Bestandsgehölzen und Sportflächen und liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Wörnitz bzw. der Kleinen Wörnitz. Der Bereich wirkt klimatisch ausgleichend (Verdunstung/Kühlung, Frischluftentstehung im Gewässer- und Grünraum) und dient als Luftaustauschraum entlang der Gewässerachse. Vorbelastungen bestehen im innerstädtischen Umfeld durch Verkehr sowie durch bestehende Nutzungen (Sport-/Veranstaltungsbereich), insgesamt jedoch keine ausgeprägten industriellen Emittenten im Plangebiet.	Durch Bauarbeiten entsteht zeitlich begrenzt eine Mehrbelastung durch Staub- und Abgasemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr) sowie ggf. kurzzeitige Einschränkungen der Luftzirkulation in Teilbereichen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Planung werden Versiegelungen und temporäre Anlagen teilweise neu bzw. erweitert (Wege-/Platzflächen, Veranstaltungs- und Serviceeinrichtungen). Dies kann lokal zu geringfügiger Erwärmung und Reduktion der Verdunstungsleistung führen. Gleichzeitig bleibt ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen und Bestandsgehölzen erhalten bzw. wird durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt, sodass die klimatische Ausgleichsfunktion insgesamt weitgehend erhalten bleibt bzw. punktuell verbessert werden kann. Betriebsbedingt können bei Veranstaltungen kurzfristig Emissionen durch Besucher-/Lieferverkehr auftreten. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Das Plangebiet liegt überwiegend im Talraum der Wörnitz und umfasst unter anderem anthropogen überprägte Böden in Form von bestehenden Sport-, Grün- und Wegeflächen sowie teilversiegelten Bereichen. In Teilbereichen, insbesondere im Ufer- und Gehölzbereich, sind naturnahe Bodenstrukturen mit Funktionen für den Wasserhaushalt, den Nährstoffkreislauf sowie als Standort für Vegetation vorhanden. 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	Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung bzw. Befestigung von Flächen (Wege, Platzbereiche, bauliche Anlagen). Ein Großteil der Flächen verbleibt jedoch als unversiegelte Grün- und Freiflächen oder wird nach der Landesgartenschau wieder der Erholungsfunktion zugeschrieben. Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden wird durch eine flächensparende Planung, den Einsatz

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Bodenfunktionen sind insgesamt als mäßig bis teilweise hoch einzustufen, wobei Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen und Versiegelungen bestehen.	sind zeitlich begrenzt und betreffen überwiegend bereits vorgeprägte Flächen. <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>	wasserdurchlässiger Beläge sowie die extensive Nachnutzung minimiert. Die Bodenfunktionen werden insgesamt nur geringfügig und überwiegend reversibel beeinträchtigt. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Fläche	Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits genutzte und vorgeprägte Flächen (Sportanlagen, Wege, Grünflächen) sowie naturnahe Ufer- und Gehölzbereiche entlang der Wörnitz. Die Flächen besitzen eine hohe Bedeutung für Erholung, Freiraumvernetzung und den Landschafts- und Naturhaushalt. Unversiegelte Flächen überwiegen deutlich; großflächige bislang unbebaute Freiräume sind Bestandteil des innerstädtischen Grünsystems.	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 Umsetzung der Planung werden Teilflächen dauerhaft oder temporär in Anspruch genommen (Wege, Platzflächen, Sondergebiete). Die Planung ist flächensparend ausgelegt, erhält große zusammenhängende Grün- und Freiflächen und sieht überwiegend temporäre Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau vor. Nach der Veranstaltung erfolgt ein weitgehender Rückbau. Die Flächeninanspruchnahme bleibt insgesamt gering und überwiegend reversibel. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser – Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Talraum der Wörnitz. Der Grundwasserstand steht in engem hydraulischem Zusammenhang mit der Wörnitz und ist entsprechend hoch bzw. schwankend. Die Böden übernehmen wichtige Funktionen für den Wasserhaushalt, insbesondere für Speicherung und Verzögerung von Niederschlagswasser. Vorbelastungen bestehen durch bestehende Versiegelungen und Nutzungen im Bereich der Sport- und Verkehrsflächen.	Während der Bauphase kann es temporär zu Störungen des Boden- und Wasserhaushalts durch Erdarbeiten, Verdichtungen und Baustellenverkehr kommen. Bei fachgerechter Ausführung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Planung werden Teilflächen neu versiegelt bzw. befestigt, wodurch die Grundwasserneubildung lokal reduziert wird. Dem wird durch einen hohen Anteil unversiegelter Grünflächen sowie durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge entgegengewirkt. Dauerhafte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser – Fließ- und Stillgewässer	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wörnitz sowie an die Kleine Wörnitz an; Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gewässer erfüllen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Hochwasserschutz sowie für das Landschaftsbild. Große Teile des Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten	Während der Bauphase können durch temporäre Anlagen, Erdarbeiten und Baustellenverkehr zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen entstehen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Sicherung gegen Stoffeinträge, hochwasserangepasste Bauweise) werden	Die Planung vermeidet hochwasserempfindliche und dauerhafte bauliche Nutzungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Retentionsräume werden nicht vermindert. → <i>Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzungen wird eine Ausnahmegenehmigung</i>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Überschwemmungsgebiets (HQ100) sowie im Bereich des HQextrem.	nachteilige Auswirkungen auf die Fließgewässer vermieden. <u>geringe Erheblichkeit</u>	<i>gemäß § 78 Abs. 2 WHG beantragt; temporäre Anlagen im Rahmen der Landesgartenschau werden ergänzend nach § 78a WHG berücksichtigt (siehe Anlage 1).</i> Eine Verschlechterung der Hochwassersituation oder der Gewässerfunktionen ist nicht zu erwarten. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Fauna und Artenschutz	Die im Plangebiet vorhandenen Gehölz- und Offenflächen bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse; zusätzlich sind artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen im Gewässerumfeld zu berücksichtigen (u. a. potenziell vorkommende Bachmuschel sowie Amphibien im Bereich der Kleinen Wörnitz). Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Es wurde ein potenzieller Habitatbaum für Fledermäuse festgestellt, der vom Vorhaben nicht betroffen ist und erhalten bleibt. → Näheres siehe Kapitel 2.5 im Umweltbericht und die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom Büro Bilanum (Anlage 5)	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>	Anlage- und betriebsbedingt verbleiben bei Umsetzung der saP-Vorgaben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen: Der potenzielle Fledermaus-Habitatbaum bleibt erhalten; Gewässer- und Uferbereiche werden durch Schutzvorkehrungen vor Stoffeinträgen gesichert. Zusätzliche CEF-Maßnahmen sind gemäß saP nicht erforderlich. Grünordnerische Maßnahmen (Erhalt von Gehölzen soweit möglich, ergänzende Gehölzpflanzungen/Saumstrukturen/Grünflächen) wirken unterstützend. Ergebnis der FFH-VA: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Wörnitztal“ aus dem Vorhaben zu erwarten. → Näheres siehe „FFH-Vorabschätzung“ vom Büro Bilanum (Anlage 4) <u>geringe Erheblichkeit</u>
Flora und Biotope	Das Plangebiet umfasst überwiegend Grün- und Freiflächen mit wertvollen Gehölzbeständen, insbesondere im Uferbereich der Wörnitz und der Kleinen Wörnitz. Teile des Plangebiets grenzen unmittelbar an kartierte Biotope sowie an das FFH-Gebiet „Wörnitztal“ an.	Während der Bauphase kann es in Teilbereichen zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen sowie zu temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb und Flächeninanspruchnahme kommen. Erforderliche	Anlage- und betriebsbedingt werden die Vegetationsstrukturen durch den weitgehenden Erhalt prägender Gehölzbestände sowie durch ergänzende Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und die Entwicklung qualitativvoller Grünflächen stabilisiert und ökologisch aufgewertet. Die Eingriffe

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	→ Näheres siehe Anlage 3 „Baumbilanzplan“	Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Durch Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze und eine optimierte Wegeführung werden Eingriffe minimiert. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	erfolgen behutsam und flächensparend. Insgesamt ist von einer Verbesserung der Strukturvielfalt und Habitatqualität auszugehen; dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. <u>keine Erheblichkeit - Verbesserung</u>
Mensch – Erholung	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen innerstädtischen Grün- und Freiraums entlang der Wörnitz und weist eine hohe Bedeutung für die wohnungsnah Erholung auf. Es umfasst bestehende Sport- und Bewegungsflächen, Park- und Uferbereiche sowie wichtige Wegeverbindungen.	Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt zu Einschränkungen der Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie zu Störungen durch Baustellenbetrieb und Baumaschinen. Die Beeinträchtigungen sind temporär und auf die Bauphase beschränkt. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Anlage- und betriebsbedingt wird die Erholungsfunktion durch die Aufwertung der Grün- und Freiflächen, neue Wegeverbindungen, Aufenthaltsbereiche sowie ein erweitertes Freizeit- und Sportangebot deutlich verbessert. Die temporären Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau führen zu einer intensiveren Nutzung, tragen jedoch insgesamt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. <u>keine Erheblichkeit; deutliche Verbesserung</u>
Mensch – Immissionen / Schall	Das Plangebiet ist bereits durch bestehende sportliche Nutzungen, Veranstaltungen sowie Verkehr durch Stellplätze vorbelastet. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich in angrenzenden Bereichen. Aufgrund der geplanten Sport-, Veranstaltungs- und Gastronomienutzungen besteht ein potenzielles Konfliktpotenzial hinsichtlich Geräuschemissionen. → 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 Geräuschemissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Bauarbeiten. Die Beeinträchtigungen sind vorübergehend und enden mit Abschluss der Bauphase. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Anlage- und betriebsbedingt können durch Sport- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen sowie durch Besucher- und Lieferverkehr Geräuschemissionen entstehen. Im Bebauungsplan werden hierzu verbindliche Regelungen getroffen, insbesondere zu Nutzungszeiten, zur Begrenzung der Skateanlage sowie zu zulässigen Lautstärken bei Veranstaltungen. Für den Zeitraum der Landesgartenschau werden ergänzend die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie berücksichtigt. Bei wesentlichen Änderungen der Nutzung ist ein zusätzlicher schalltechnischer Nachweis erforderlich. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Land-schafts-bild	Das Plangebiet liegt im landschaftlich und städtebaulich prägenden Talraum der Wörnitz und ist Teil eines innerstädtischen Grün- und Freiraums mit hoher Bedeutung für das Stadtbild. Prägend sind die Gewässerräume, der Gehölzbestand entlang der Wörnitz, die offenen Grünflächen sowie die Blickbeziehungen zur Altstadt und zum Bereich Heilig Kreuz. Das Landschaftsbild ist durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen bereits anthropogen überformt, weist jedoch eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität auf.	Während der Bauphase kommt es temporär zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen und Materiallagerungen. Diese Überlagerungen sind zeitlich begrenzt und enden mit Abschluss der Bauarbeiten. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild verändert, jedoch nicht grundlegend beeinträchtigt. Die Planung sieht überwiegend offene, grün geprägte Nutzungen sowie temporäre bauliche Anlagen vor. Der Erhalt und die Ergänzung von Gehölzstrukturen sowie die landschaftliche Einbindung der Wege- und Platzflächen führen langfristig zu einer gestalterischen Aufwertung des Landschafts- und Stadtbildes. <u>geringe Erheblichkeit bei gleichzeitiger Aufwertung</u>
Kultur- u. Sachgüter	Im und angrenzend an das Plangebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmäler, insbesondere im Bereich Heilig Kreuz sowie entlang der historischen Stadtmauer. Diese Bereiche besitzen eine hohe kulturhistorische und städtebauliche Bedeutung. Die Denkmäler sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und werden bei der Planung berücksichtigt.	Während der Bauphase können durch Erdarbeiten potenziell bislang unbekannte Bodendenkmäler betroffen sein. Bei Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben sowie der Meldepflicht bei Bodenfunden sind keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Anlage- und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern vorgesehen. Die Planung berücksichtigt bestehende Sichtbeziehungen und trägt durch die Aufwertung des Umfeldes zu einer besseren Einbindung der denkmalgeschützten Bereiche in den Stadtraum bei. Es besteht eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmalern gemäß § 6 BaySchG. <u>keine Erheblichkeit</u>

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

Prognose bei Durchführung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die bestehenden Grün-, Sport- und Freiflächen im Bereich des Heilig-Kreuz-Gartens planungsrechtlich gesichert, neu geordnet und im Rahmen der Landesgartenschau 2028 temporär sowie dauerhaft aufgewertet. Hierbei kommt es punktuell zu Eingriffen in bestehende Gehölz- und Vegetationsstrukturen, insbesondere im Zusammenhang mit der Anlage von Wegen, Platzflächen sowie temporären Veranstaltungs- und Serviceeinrichtungen. Der überwiegende Teil der wertvollen Bestandsgehölze, insbesondere im Uferbereich der Wörnitz, bleibt erhalten und wird durch grünordnerische Maßnahmen geschützt und ergänzt. Nach Abschluss der Landesgartenschau werden temporäre Anlagen zurückgebaut und die Flächen einer extensiven, freiraumbezogenen Nachnutzung zugeführt.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Sport-, Grün- und Freiflächen in ihrem derzeitigen Zustand fortbestehen. Eine gezielte städtebauliche, landschaftliche und funktionale Weiterentwicklung des Heilig-Kreuz-Gartens sowie eine nachhaltige Sicherung der Flächen wären nicht gewährleistet. Die geplante Aufwertung des innerstädtischen Grünraums, die Verbesserung der Erholungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Vernetzung der Freiräume entlang der Wörnitz würden entfallen. In Teilbereichen wäre langfristig mit einer ungeordneten Nutzung, fortschreitender Abnutzung bestehender Anlagen oder einer sukzessiven Verbuschung zu rechnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung durch Planungsoptimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten“ wurde geprüft, inwieweit das Planungsziel unter Berücksichtigung der teilweisen 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. 4: 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 fachlich bewertet. Auf dieser Grundlage wurde die Trassenführung der geplanten Wege angepasst und optimiert.

Durchgeführte Optimierungen in diesem Planungsstadium:

- Durchführung einer detaillierten Baumkartierung im gesamten Planungsbereich
- Anpassung der Trassenführung der Fußwege unter größtmöglichem Erhalt der Bestandsbäume

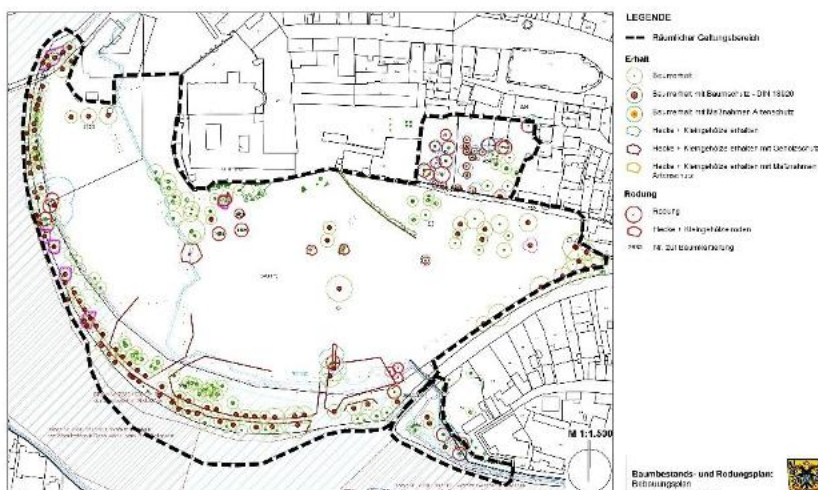


Abb. 5: Baumkartierung Stand 17.12.2025 (haindl+partner), ohne Maßstab

Planungsoptimierung auf Grundlage des Scoping-Termins mit Behördenabstimmung und im Hinblick auf Hochwasser und Retentionsraum

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.

Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wurde die Planung unter besonderer Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen überarbeitet. Ziel war die Sicherstellung einer hochwasserangepassten Nutzung.

Durchgeführte Optimierungen:

- Absenkung der Höhenlage der Sportflächen zur besseren Anpassung an das natürliche Gelände und zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes
- Festlegung organisatorischer Maßnahmen zur Hochwasservorsorge (Evakuierungskonzept)

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



Abb. 6: Planungsstand nach Optimierung 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 und Ergänzung von Gehölzstrukturen zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion
Boden	- Beschränkung der baulichen Nutzung auf das funktional notwendige Maß
Wasser	- Minimierung des Retentionsraumverlustes durch Absenkung von Geländehöhen und Planungsoptimierung - vollständiger Ausgleich des Retentionsraumverlustes - hochwasserangepasste Nutzung ohne hochwasserempfindliche dauerhafte bauliche Anlagen - Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit ➔ 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 - Ergänzende Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten
Fauna	- Umsetzung von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Fledermäusen - ökologische Baubegleitung während der Bauphase ➔ näheres siehe Anlage 4 „FFH-Vorabschätzung“ und Anlage 5 „spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Büro BILANUM oder Kapitel 2.5 im Umweltbericht
Mensch	- Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit - geordnete Besucherlenkung durch klare Wegeführung ➔ Näheres siehe „schalltechnische Untersuchung“ vom Büro igi CONSULT GmbH (Anlage 2)
Landschaftsbild	- Erhalt prägender Gehölzstrukturen, insbesondere entlang der Wörnitz - landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen und überwiegend offene Nutzung
Kultur- und Sachgüter	- Berücksichtigung der angrenzenden Bau- und Bodendenkmäler im Planungsprozess - Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

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 Grün-, Sport- und Freiflächen des Heilig-Kreuz-Gartens mit teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen sowie einzelnen befestigten Wegen und Platzflächen. Prägend für das Gebiet sind insbesondere die Grünflächen und Gehölzbestände entlang der Wörnitz sowie die bestehenden Freiraumnutzungen.

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. 7: 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	6.390 m²		
Tritt- und Parkrasen	G4	3	14.505 WP
Halbtrockenrasen	- G312	13	-
Gebüsch/Hecken trocken-warmer Standorte	- B111	12	-
Auengebüsch	- B114	12	-
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, alte Auspräg.	180 m² B313	12	2.160 WP

Weichholzauenwälder	950 m²	L521	13	12.350 WP
Sportanlagen m. hohem Versiegelungsgrad	-	P31	0	-
Sportanlagen m. geringem Versiegelungsgrad	-	P32	2	-
Ruderalflächen m. artenarmen Ruderal- u. Staudenfluren	425 m²	P432	4	1.700 WP
Verkehrsflächen, versiegelt	-	V11	0	-
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Summe Kompensationsbedarf Eingriffs-Faktor 1,0				30.715 WP

Biotop- und Nutzungstyp		Code	GW	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche	3.970 m²			
Tritt- und Parkrasen	3.590 m²	G4	3	7.539 WP
Halbtrockenrasen	-	G312	13	-
Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte	-	B111	12	-
Auengebüsche	-	B114	12	-
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, alte Auspräg.	-	B313	12	-
Weichholzauenwälder	-	L521	13	-
Sportanlagen m. hohem Versiegelungsgrad	-	P31	0	-
Sportanlagen m. geringem Versiegelungsgrad	380 m²	P32	2	532 WP
Ruderalflächen m. artenarmen Ruderal- u. Staudenfluren	-	P432	4	-
Verkehrsflächen, versiegelt	-	V11	0	-
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Summe Kompensationsbedarf Eingriffs-Faktor 0,7				8.071 WP

Biotop- und Nutzungstyp		Code	GW	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,4: Fläche 11.375 m²				
Tritt- und Parkrasen	6.190 m²	G4	3	7.428 WP
Halbtrockenrasen	840 m²	G312	13	4.368 WP
Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte	2.790 m²	B111	12	13.392 WP
Auengebüsche	-	B114	12	-
Einzelbäume/Baumgruppen, überwieg. einheim., standortgerecht, alte Auspräg.	-	B313	12	-
Weichholzauenwälder	1.555 m²	L521	13	8.086 WP
Sportanlagen m. hohem Versiegelungsgrad	-	P31	0	-
Sportanlagen m. geringem Versiegelungsgrad	-	P32	2	-
Ruderalflächen m. artenarmen Ruderal- u. Staudenfluren	-	P432	4	-
Verkehrsflächen, versiegelt	-	V11	0	-
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Summe Kompensationsbedarf Eingriffs-Faktor 0,4				33.274 WP

Tabellen zur Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung):

Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets			Punkte
<u>Bereiche mit 4 WP Differenz</u>	340 m²	4	1.360 WP
V12 (1 Wertpunkt) → P11 (5 Wertpunkte) Verkehrsflächen, befestigt → Park- & Grünanlagen, mit oder ohne Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung			
<u>Bereiche mit 5 WP Differenz</u>	190 m²	5	950 WP
V11 (1 Wertpunkt) → P11 (5 Wertpunkte) Verkehrsflächen, versiegelt → Park- & Grünanlagen, mit oder ohne Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung			
Summe Kompensationsdargebot (Entsiegelung)			+ 2.310 WP

Kompensationsbedarf Gesamt

Beeinträchtigungsfaktor 1,0 : Fläche 6.390 m²	Punkte
Kompensationsbedarf	ca. 30.715 WP
Beeinträchtigungsfaktor 0,7 : Fläche 3.970 m²	Punkte
Kompensationsbedarf	ca. 8.071 WP
Beeinträchtigungsfaktor 0,4 : Fläche 11.375 m²	Punkte
Kompensationsbedarf	ca. 33.274 WP
Kompensationsbedarf Gesamt	72.060 WP

Kompensationsdargebot (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets

Flächen mit 4 WP Differenz

$$340 \text{ m}^2 \times 4 = 1.360 \text{ Wertpunkte}$$

Flächen mit 5 WP Differenz

$$190 \text{ m}^2 \times 5 = 950 \text{ Wertpunkte}$$

Entsiegelung + 2.310 Wertpunkte

Kompensationsbedarf 72.060 Wertpunkte

Abzgl. Kompensationsdargebot (Entsiegelung)
Innerhalb des Gebiets 2.310 Wertpunkte

Verbleibender Kompensationsbedarf 69.750 Wertpunkte

Der verbleibende Kompensationsbedarf nach Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen beträgt somit **69.750 Wertpunkte**. Dieser Bedarf wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig gedeckt.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf städtischem Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 69.750 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. 9.880 m² Maßnahmenfläche** in Anspruch genommen. Die hierfür vorgesehenen Teilflächen sind in der nachfolgenden Darstellung flächig abgegrenzt.



Abb. 8: Darstellung Ökokonto „Wörnitzschleife“ der Stadt Donauwörth

Die zu rodenden Bäume wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Belange untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass von den vorgesehenen Rodungen keine Habitatbäume betroffen sind.

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 Heilig-Kreuz-Gartens 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, Bachmuscheln sowie Reptilien als relevante Artengruppen identifiziert.

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:

- Vermeidung des Tötungsrisikos für Baumfledermäuse:
- Für das geplante Vorhaben zu fällende Bäume werden auf das Vorhandensein für Fledermäuse relevanter Habitatstrukturen untersucht.
- Es wurde ein potenzieller Habitatbaum festgestellt, der vom geplanten Vorhaben nicht betroffen ist und erhalten bleibt. Daher werden keine weiteren Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen notwendig.
- 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.
- Zum Schutz der potenziell vorkommenden Bachmuschel sind während Baumaßnahmen an der Wörnitz für den vorgesehenen Wörnitzbalkon Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass weder Bau- noch Erdstoffe in die Wörnitz eingetragen oder eingespült werden.
- Eventual-Maßnahme: Bei Eingriffen in den Wasserbereich (z.B. Vorschüttungen) erfolgt das Absammeln und Umsiedeln der Bachmuscheln im Bereich der Schüttung max. eine Woche vor Beginn der Baumaßnahme unter fachlicher Aufsicht. Die Maßnahme muss vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt werden.
- Zum Schutz vorkommender Amphibien sind im Bereich der Kleinen Wörnitz Bodenarbeiten im Gewässer (z.B. Sohlräumung, Entfernen von Auflandungen) im Zeitraum 15.08. - 31.10. möglich.
- 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 dargestellten Maßnahmen.

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

Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Abgesehen von den ebenfalls für die Landesgartenschau vorgesehenen Flächen „Heilig-Kreuz-Garten“ und „Zusamweg“ steht im städtischen Kontext keine weitere geeignete Fläche zur Verfügung, die sowohl die Durchführung der Landesgartenschau als auch eine nachhaltige Nachnutzung als Grün- und Erholungsfläche ermöglicht.

Das Plangebiet ist durch seine bisherige Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt; eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im klassischen Sinne erfolgt daher nicht.

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

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Donauwörth entlang der Wörnitz und umfasst überwiegend bestehende Grün-, Sport- und Freiflächen des Heilig-Kreuz-Gartens. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Aufwertung dieses Bereichs im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2028 sowie die dauerhafte und nachhaltige Nachnutzung der entstehenden Flächen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer punktuellen Umgestaltung bestehender Flächen, insbesondere durch die Anlage von Wegen, Platzflächen sowie temporären Veranstaltungs- und Serviceeinrichtungen. Eingriffe in bestehende Gehölz- und Vegetationsstrukturen werden auf das notwendige Maß beschränkt; der überwiegende Teil der wertvollen Bestandsgehölze, insbesondere im Uferbereich der Wörnitz, bleibt erhalten und wird durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wörnitz. Die Planung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen, indem überwiegend offene, freiraumbezogene und hochwasserangepasste Nutzungen vorgesehen werden. Dauerhafte hochwasserempfindliche Nutzungen werden vermieden, Retentionsräume werden nicht vermindert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Nutzungen wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz beantragt; temporäre Anlagen im Rahmen der Landesgartenschau werden ergänzend nach § 78a WHG berücksichtigt.

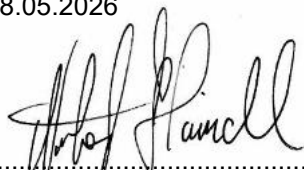
Den weiteren Schutzgütern wird durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen, insbesondere durch:

- den weitgehenden Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie Bestandsgehölzen,
- die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung,
- die zeitliche Begrenzung intensiver Nutzungen sowie die Steuerung von Sport- und Veranstaltungsnutzungen.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung trägt vielmehr zu einer nachhaltigen Aufwertung des innerstädtischen Grünraums, zur Verbesserung der Erholungsfunktion sowie zur Stärkung der Freiraumvernetzung entlang der Wörnitz bei.

Donauwörth, den 18.05.2026

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Stadt Donauwörth:

.....
Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

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