Große Kreisstadt
donauwörth

Bebauungsplan „Donau-Park“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung 06.07.2026

Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines 05
1.1 Anlass und Ziel 05
1.2 Lage und Topografie des Plangebietes 05
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 06
1.4 Liste der betroffenen Flurstücke 06

2. Bestehende Rechtsverhältnisse 07
2.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 07
2.2 Regionalplan 07
2.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben 08
2.4 Benachbarte Bebauungspläne 08

3. Städtebauliche Flächenbilanz 08

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen 09
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 09
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 09
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.1.3 Bauweise, Baugrenze 11
4.1.4 Verkehrsflächen 11
4.1.5 Hauptversorgungsleitungen 12
4.1.6 Grünordnung 12
4.1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft 14
4.1.8 Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise 14
4.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 14
4.1.10 Sonstige Planzeichen 16

4.2 Örtliche Bauvorschriften 17
4.2.1 Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet 17
4.2.2 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit 17
4.2.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung 17

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 18

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung 21
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen 21
1.2 Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 21

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 23
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 23
2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 28
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen 29
2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) 31
2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 31
2.4.2 Baumbilanz 36
2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 37
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 38
2.7 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 38

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung 39

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. C250075-2
igi CONSULT GmbH vom 23.02.2026

3 - „Baumbilanzplan“
Haindl+Partner vom 23.02.2026

4 - „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“
Büro BILANUM Herr Dr. Schmidt vom 23.02.2026

5 - „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“
Haindl+Partner vom 23.02.2026

6 - „Pflanzlisten“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbB vom 11.05.2026

7 - „Gestaltungsplan“
GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartGmbB vom 29.01.2026

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 alten Schwabenhallen-Parkplatzes umgenutzt, planungsrechtlich gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. Zur Schaffung einer verlässlichen planungsrechtlichen Grundlage sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Planung soll eine dauerhafte Aufwertung des Stadtraums entlang der Donau 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

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

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt von Donauwörth, in einem Bereich, der zwischen der nördlich verlaufenden Wörnitz und der südwestlich verlaufenden Donau eingebettet wird. Das Gebiet wird im Südosten durch die Donau, im Süden durch die Bahnbrücke, im Westen durch die Gartenstraße sowie im Norden durch die Neue Obermayerstraße begrenzt. Derzeit wird das Gebiet als Parkplatz (sog. „Schwabenhallenparkplatz“) genutzt.



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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst 2,85 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie orientiert sich weitgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen sowie an den natürlichen Grenzen des Gewässerverlaufs.

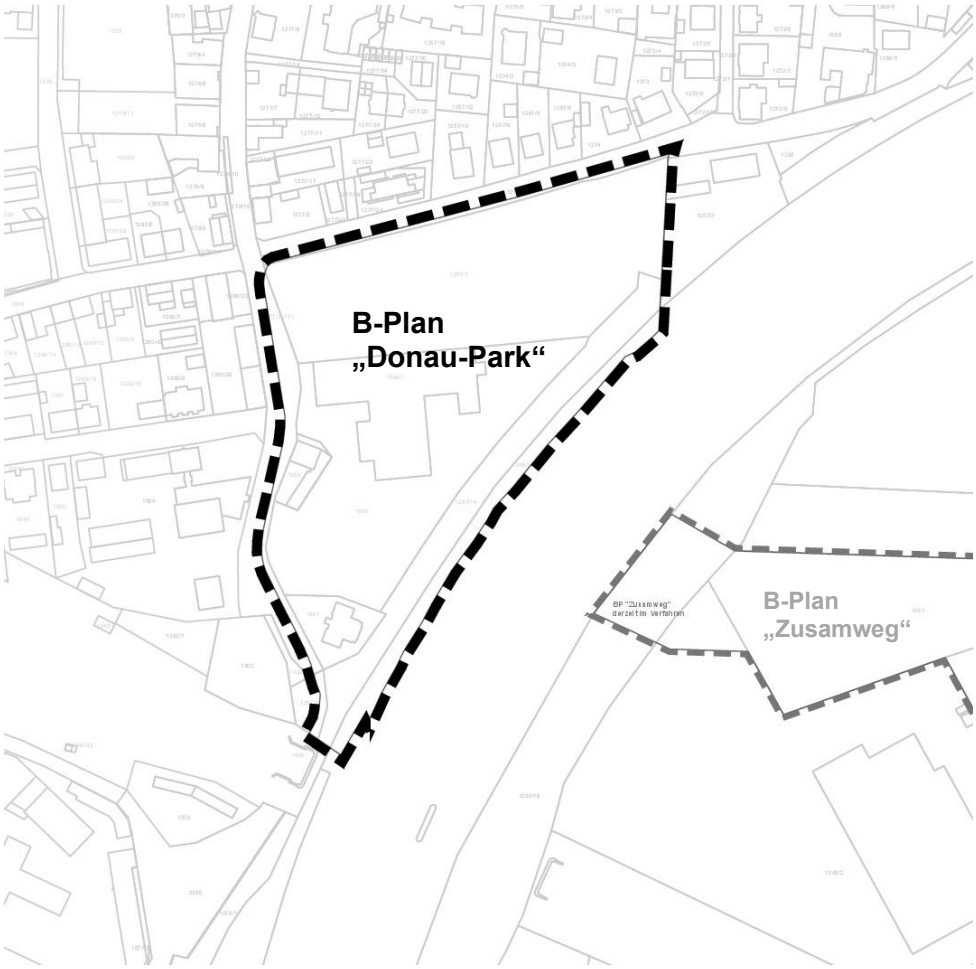


Abb. 2: Darstellung räumlicher Geltungsbereich „Donau-Park“, ohne Maßstab

1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit Nr.
1257/7, 1257/14, 1272 (Teilf.), 1277/2 (Teilfl.), 1336/5 (Teilfl.), 1336/5 (Teilfl.), 1565, 1566, 1566/1, 1567 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

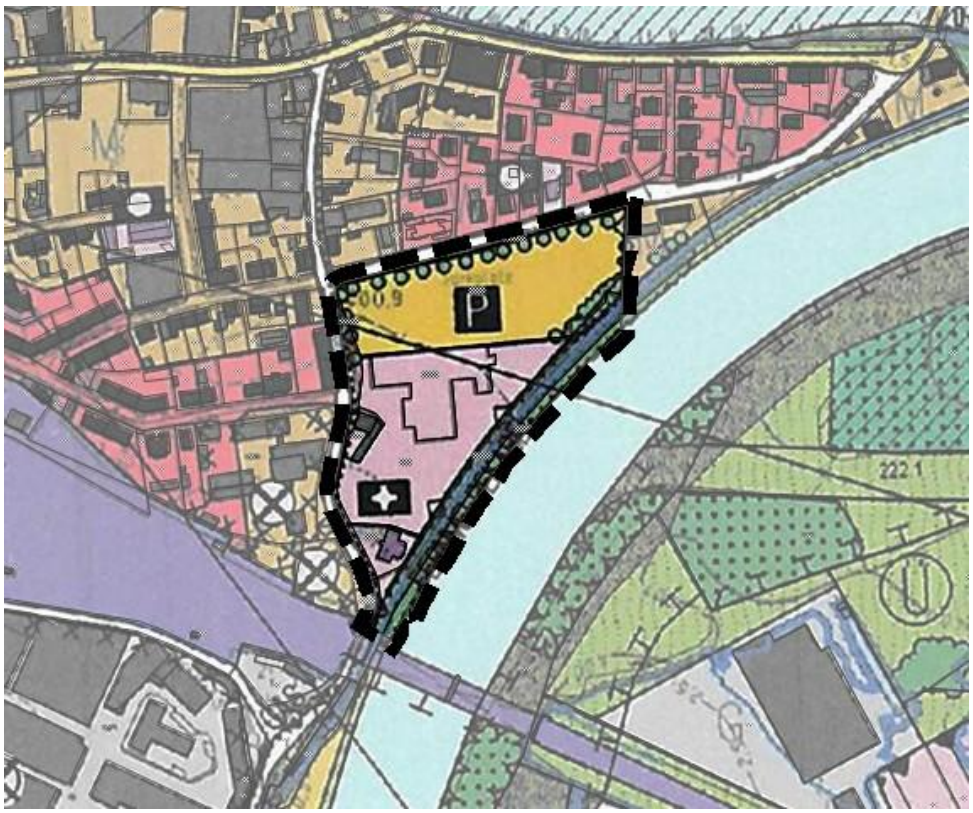


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth, ohne Maßstab

Im rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungsplan stellt sich das Planungsgebiet vordergründig als Verkehrsfläche Öffentliches Parken und als Fläche für den Gemeinbedarf dar. 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.
Östlich an den Planbereich angrenzend ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nr. 4) „Donauauen“ ausgewiesen, 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

Biotopkartierung
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kartierten Biotope.

Überschwemmungsgebiet
Der Böschungsbereich zur Donau an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt 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

Östlich an den räumlichen Geltungsbereich grenzt der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Zusamweg“ (siehe Abb. 2).

3. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	**28.505 m²**	**100 %**
Sonstige Sondergebiete	17.570 m²	61 %
- davon SO 1 Landesgartenschau	*10.405 m²*	
- davon SO 2 Landesgartenschau	*2.720 m²*	
- davon SO 3 Landesgartenschau	*2.255 m²*	
- davon SO 4 Gastro	*1.415 m²*	
- davon SO 5 Gastro	*775 m²*	
Verkehrsflächen	4.415 m²	15 %
Grünflächen Öffentlich	6.520 m²	24 %
- davon Spielplatz	*1.230 m²*	
- davon Flächen für Gehölzpflanzungen	*455 m²*	
- davon trockenwarme Grünflächen	*2.815 m²*	
- davon sonstige öffentl. Grünflächen	*2.020 m²*	

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

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

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das **Sondergebiet 1 (SO1) – Landesgartenschau (Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung)** dient der Durchführung der Landesgartenschau 2028 mit temporären Themengärten.
Festsetzung:

Sondergebiet 1 - LGS 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- *großflächig angelegte, strukturreiche, Themengärten*
- *Gärtnerische Gestaltung inkl. Stützelemente, befestigte und teilbefestigte Wegeverbindungen sowie Aufenthaltsflächen*
- *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*

Das **Sondergebiet 2 (SO2) – Landesgartenschau (Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung)** dient der Durchführung der Landesgartenschau 2028 mit temporären Themengärten. Nach der Landesgartenschau wird eine extensive Grün- und Freiflächennutzung mit untergeordneten Freizeit- und Erholungsnutzungen gesichert, um eine dauerhafte öffentliche Nutzung zu ermöglichen.
Festsetzung:

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

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- *großflächig angelegte, strukturreiche, Themengärten*
- *Gärtnerische Gestaltung inkl. Stützelemente, befestigte und teilbefestigte Wegeverbindungen sowie Aufenthaltsflächen*
- *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*

Das **Sondergebiet 3 (SO 3) – Sport im Wäldchen** dient der Neuordnung von Sportflächen mit unterschiedlichen Sport- und Bewegungsangeboten. Diese Nutzungsformen werden in einem neu zu entwickelnden, kleinen Wald landschaftliche integriert.
Festsetzung:

Sondergebiet 3 - LGS 'Sport im Wäldchen' gemäß § 11 BauNVO
Zulässige Nutzungen:
- *Skateanlagen, Pumptrack und vergleichbare Rollsport- und Trendsportanlagen*
- *Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Aufenthaltsflächen) inkl. Wege und befestigte Flächen*
- *Anlage und Entwicklung eines Wäldchens bzw. von Gehölz- und Grünstrukturen gem. Pflanzliste Pf. 2 (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan)*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Sondergebiet 4 (SO4) – Gastronomie** 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 4 - Gastro 'Gastronomie' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zulässige Nutzungen:
- *Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- & Außengastronomie)*
- *Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)*
- *Wohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

Das **Sondergebiet 5 (SO5) – Gastronomie & Jugend** dient der planungsrechtlichen Sicherung gastronomischer Nutzungen sowie ergänzender Aufenthaltsangebote für Jugendliche zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher der Landesgartenschau und nachrangig des Parkgeländes. Die Festsetzung ermöglicht die Bündelung von gastronomischen Betrieben in Kombination mit jugendorientierten Aufenthaltsangeboten an einem geeigneten Standort und gewährleistet eine verträgliche Einbindung in die umgebenden Nutzungen und baulichen Strukturen. Durch die Kombination von Gastronomie und jugendspezifischen Angeboten wird ein eigenständiger Nutzungsschwerpunkt mit sozialer und freizeitbezogener Funktion geschaffen.
Festsetzung:

Sondergebiet 5 – Gastro „Gastronomie & Jugend“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zulässige Nutzungen:
- *Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- und Außengastronomie)*
- *Jugendcafés und vergleichbare Aufenthaltsangebote für Jugendliche*
- *Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung und den Aufenthaltsangeboten für Jugendliche dienen (z. B. Küchen, Lager-, Sanitär-, Personal- und Technikräume)*
- *Wohnen, Büronutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028*

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 LGS** und in den **Sondergebieten SO4 und SO5 Gastro** wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von bis zu 10,0 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.
In den übrigen Sondergebieten, 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 sowie Sportanlagen, ermöglicht, ohne eine städtebaulich dominante Wirkung zu erzeugen und gleichzeitig den grün geprägten Charakter der Flächen zu erhalten.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

Bauweise
In den Sondergebieten 4 und 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 den Sondergebieten 4 und 5 (Gastronomie) festgesetzt. Sie dienen der räumlichen Steuerung der baulichen Anlagen und stellen sicher, dass die Bebauung auf hierfür geeignete Teilbereiche konzentriert wird.

In allen anderen Sondergebieten wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, um den überwiegend offenen und grün geprägten Charakter der Sport- und Freiflächen 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 Lage und Breiten der Wege sind dabei unverbindlich, um eine flexible Ausgestaltung insbesondere im Hinblick auf temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 zu ermöglichen.
Die Gliederung trägt den unterschiedlichen Anforderungen an Nutzung, Belastbarkeit und Gestaltung Rechnung und unterstützt eine sichere, barrierearme und landschaftsverträgliche Ausgestaltung des Gebietes.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung „Brücke“
Mit der Zweckbestimmung Brücke wird eine Querung für Fußgänger und Radfahrer über die Donau im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Brücke dient der direkten Verbindung des Plangebietes mit den neu geschaffenen Großparkplätzen südlich der Donau und stärkt die fußläufige und radverkehrliche Vernetzung des gesamten nördlichen Stadtgebiets mit dem südlichen Stadtgebiet.

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 sowie für notwendige Anlieferungen und Betriebsfahrten der Stadt.

Zweckbestimmung „Bushaltestelle“
Die Zweckbestimmung Bushaltestelle kennzeichnet Verkehrsflächen, die vorrangig dem Halt von Linienbussen sowie dem Ein- und Aussteigen von Fahrgästen dienen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass die Fläche als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt wird, um einen reibungslosen Ablauf der Busverkehrs sowie einen sicheren Fahrgastwechsel zu gewährleisten.

4.1.5 Hauptversorgungsleitungen

Insbesondere östlich 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.

Öffentliche Grünfläche
Die übrigen Flächen 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 Donauterrassen – trockenwarme Grünflächen für Zauneidechsen
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Donauterrassen – trockenwarme Grünflächen für Zauneidechsen sind gemäß folgenden Maßnahmen und Gestaltungselementen im südöstlichen Planungsbereich entlang der Donau herzustellen:
- Anlage und Entwicklung trockenwarmer Grünflächen mit dem Saatgut
  „Landschaftsrasen für Trockenlagen“, Mischungsverhältnis Blumen-Gräser 80/20, UG 16,
  Aussaatmenge 5-15 g/m²
- Gestaltung von Habitatelementen
  (z. B. Steinriegel, Gabionen-/Großsteinstrukturen, Sandlinsen, Totholz)
- Naturnahe Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien
- Extensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Untergeordnete Wege zur Erschließung und Beobachtung
Die Maßnahmen dienen der gestalterischen und ökologischen Ausbildung der Donauuferbereiche. Durch Ansaat und die Schaffung strukturreicher Habitatelemente wird der Lebensraum der Zauneidechse optimiert und ein Ausgleich für den Verlust potenzieller Habitatstrukturen geschaffen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden zum einen im nordöstlichen Bereich und zum anderen im westlichen Plangebiet in räumlicher Nähe zum Sondergebiet 4 Gastronomie festgesetzt. Die Spielflächen dienen der Aufenthaltsqualität für Familien.
Die Festsetzung gewährleistet eine klare räumliche Zuordnung der Spielfunktionen und eine dauerhafte Sicherung der Flächen für diesen Zweck.

Erhalt bestehender Einzelbäume und Sträucher
Zum Schutz wertvoller Gehölzstrukturen werden zu erhaltende Einzelbäume und Sträucher festgesetzt. Insbesondere entlang der Straßen befinden sich Platanen mittlerer bis alter Ausprägung, welche das Planungsgebiet Rahmen und landschaftlich einbetten. Des Weiteren sind die Bäume im südlichen Plangebiet zu erhalten, welche dem Gastrobereich 5 Schatten spenden und sowohl ökologisch als auch landschaftlich von besonderer Bedeutung sind, als auch die Sträucher entlang der Donau.

➔ Alle Bestandsgehölze im Plangebiet wurden vor Ort kartiert und fachlich bewertet. Die Ergebnisse der Gehölzkartierung sind in der **Anlage Nr. 3 „Baumkartierung“** dokumentiert; die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Anlage Nr. 4**, siehe weiterführende Darstellungen im Umweltbericht.

Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze
Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit 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 Solitärbäumen
Zur gestalterischen Ergänzung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird die Neupflanzung von Solitärbäumen gemäß der Pflanzliste 1, siehe Anlage 6, 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.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen - Wäldchen
Zur gestalterischen Ergänzung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird ein Wäldchen gemäß der Pflanzliste 2, siehe Anlage 6, festgesetzt.
Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Integration der Bäume unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen

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 401,73 m ü. NHN** entspricht. Bei einem Hochwasserereignis werden die Uferböschungen zur Donau, die als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Donauterrassen festgesetzt sind, überflutet.
Aufgrund der bereichsweisen Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der damit verbundenen wasserrechtlichen Restriktionen wird auf die Ausweisung hochwasserempfindlicher oder dauerhaft baulicher Nutzungen im betroffenen Bereich 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 402,24 m ü. NHN**) umfasst das gesamte Planungsgebiet und ist im Ereignisfall 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 Donau
Die Festsetzung dient dem Schutz der Gewässerräume von Donau 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 Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise

Staatlicher Hochwasserschutzdeich
Entlang der Donau wurde rückversetzt ins Gelände ein Deich mit innenliegender Spundwand errichtet, um bei Hochwasser Schäden und Überflutungen zu vermeiden.

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

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

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

Schalltechnische Untersuchung und schutzbedürftige Nachbarschaft
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit der Berichts-Nr. C250075-2 angefertigt, um die Lärmimmissionen, die vom Plangebiet künftig zu erwarten sind, zu ermitteln und zu bewerten. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft stellen

vor allem die Bebauungen westlich gegenüber der Gartenstraße und nördlich gegenüber der Neuen Obermayer-straße dar. Sie sind teilweise als Wohngebiet einzustufen.

Veranstaltungen auf der Fläche SO2-LGS ohne oder mit geringer Verstärkung
Auf der Fläche SO2-LGS sind vor allem im Rahmen der Landesgartenschau Veranstaltungen mitunter auch mit Musikunterhaltung nicht ausgeschlossen. Davon ausgehende und auf die Nachbarschaft einwirkende Schallimmissionen sind zur Tagzeit (bis 22.00 Uhr) zeitlich unbeschränkt zulässig, sofern Musik ohne oder mit nur geringer elektroakustischer Verstärkung dargeboten wird (Schallleistungspegel von bis zu 100 dB(A), vergleichbar etwa mit Festzeltmusik) und Abstände zu den westlichen und nördlichen Bebauungsplangrenzen von mindestens 45 m eingehalten werden.

Einordnung von Musikveranstaltungen mit elektroakustischer Verstärkung
Bei einer Musikdarbietung mit relevanter elektroakustischer Verstärkung ist nach der VDI 3770 als Kenngröße für die Geräuschentwicklung der Schallleistungspegel gemein-hin 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.

Zulässige Schallleistungspegel auf den SO2-LGS-Flächen
Im vorliegenden Fall der SO1- und SO2-Flächen ist zur Einhaltung des Tag-Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bei einer Ausrichtung der Laut-sprecher in Richtung Südosten der Schallleistungspegel auf insgesamt 120 dB(A) zu beschränken. Dies entspricht im Allgemeinen dem Betrieb einer Klassikbühne bis hin zu einer Kleinbühne mit einer zu beschallenden Fläche von bis zu 500 m². Kennzeichnend sind hierfür Aufführungen wie Klassik, Jazz, Kabarett, kleine Blasorchester oder Bands. Berücksichtigt sind hierbei Abstände von 65 m zur nördlichen und von 75 m zur westlichen Bebauungsplangrenze.

Einschränkungen bei Lautsprecherausrichtung zur Wohnbebauung
Erfolgt auf den Flächen SO1 und SO 2 eine Ausrichtung von Lautsprechern in Richtung Norden oder Nordwesten, folglich zu benachbarter Wohngebietsbebauung hin, sind deutlich stärkere Einschränkungen zu beachten: der Schallleistungspegel der Anlage muss bei einem erforderlichen Mindestabstand zur nördlichen Bebauungsplangrenze einen Wert von 106 dB(A) einhalten. Zu berücksichtigen ist hierbei mindestens ein Abstand von 80 m sowohl zur nördlichen als auch zur westlichen Bebauungsplangrenze.

Regelungen für besondere Veranstaltungen und seltene Ereignisse
An Tagen mit besonderen Veranstaltungen sind tagsüber um 10 dB höhere Schallleistungspegel möglich (bis zu 130 dB(A)), um an der umliegenden Bebauung die bei seltenen Ereignissen nach der 18. BImSchV geltenden, ebenfalls um 10 dB höheren Immissionsrichtwerte einzuhalten. Das Kriterium der seltenen Ereignisse nach der 18. BImSchV § 5 Abs. 5 i. Vbd. mit Nr. 1.5 des Anhangs 1 kann - auf bis zu 18 Tagen eines Kalenderjahrs beschränkt - angewendet werden.

Berücksichtigung verkürzter Veranstaltungszeiten
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. Unter Berücksichtigung entsprechender zeitlicher Einschränkungen kommen Musikdarbietungen - vorzugsweise aber ohne Verstärkeranlage - etwa auch auf den SO 1-Flächen in Frage.

Regelungen für Musikveranstaltungen in der Nachtzeit
Ab Beginn der Nachtzeit um 22.00 Uhr dürfen geräuschintensive Musikdarbietungen nur im Rahmen der Regelung für seltene Ereignisse abgehalten werden. Zur Einhaltung der sodann höheren Immissionsrichtwerte sind dennoch niedrigere Emissionswerte als im Regelbetrieb der Tagzeit zu beachten (bis zu 115 dB(A)). Im Einzelfall kann eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit von 22.00 Uhr z.B. auf 23.00 Uhr als verträglich eingestuft werden.

Sehr seltene Ereignisse von besonderer Bedeutung

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

Besonderheiten im Rahmen der Landesgartenschau
Vor allem bei Ereignissen im Rahmen der Landesgartenschau mit überregionaler Bedeutung ist die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen, 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, aufgrund derer an der Wohngebietsbebauung um 5 dB(A) höhere Schallimmissionswerte und infolgedessen auch um 5 dB(A) höhere Schallemissionen möglich sind.

Lärmbewertung der geplanten Skateline
Die geplante Skateline (siehe beiliegende Planzeichnung / Ausführungsplanung) wird sowohl für Inlineskates und Skateboards als auch für alle anderen rollenden Sportgeräte geeignet und zugelassen sein. In die niedrigschwellige Bahn werden Skatepark ähnliche Elemente wie Banks, kleinere Rampen und Übergänge integriert. Sie wird aber im Vergleich dazu geräuschintensivere Bestandteile wie Bowls oder Pipes nicht beinhalten. Auf dieser Grundlage bleibt bei einer Vollnutzung der Anlage im Einwirkungsbereich der umliegenden Allgemeinen Wohngebietsbebauung der Immissionsrichtwert der relevanten Tagzeiträume von 55 dB(A) um 5 dB unterschritten. An der mit Büronutzungen durchmischten Bebauung westlich der Gartenstraße ist eine Unterschreitung des Richt-wertes von 60 dB(A) um mindestens 2 dB zu verzeichnen.

Außengastronomie während und nach der Landesgartenschau
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 den Flächen SO4-Gastro und SO5-Gastro voraussichtlich nicht oder nur gegen Nachweis der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen möglich sein.

Einordnung der Freizeit- und Erholungsnutzungen im Plangebiet
Im Bebauungsplan sind sog. untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzungen festgesetzt. Unter anderem sind auch die oben genannten Außengastronomiebereiche, die Skatelinebahn sowie Spielplätze geplant. Bereits aufgrund dieser internen Nutzungen steht die Erholung in ruhiger Umgebung nicht im Vordergrund. Auch wenn Aufenthaltsflächen im Grünen geschaffen werden, kommt der Planfläche kein Schutzanspruch zu, wie er etwa für Parkanlagen nach der DIN 18005, Beiblatt 1, zugrunde gelegt wird. Die dennoch zur Information ermittelten Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der südlich verlaufenden Bahnlinien Bäumenheim – Donauwörth und Hamlar – Donauwörth ergeben zur Tagzeit Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) und 65 dB(A).

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

4.1.10 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</u>
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

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

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

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

Auffüllungen, Altablagerungen
Teile des Plangebiets sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden entsprechende Verdachtsbereiche identifiziert. Der Rückbau vorhandener unterirdischer Anlagen (u. a. Tanks) sowie weitergehende Bodenuntersuchungen werden derzeit durchgeführt bzw. vorbereitet.

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

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 19.01.2022). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 401,73 m ü. NHN / 1,0 m/s.
Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung und die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

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

Verfahrensfreie bauliche Anlagen bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt bleiben hiervon unberührt, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

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

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

Durch den staatlichen Hochwasserschutzdeich im südlichen Plangebiet wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

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

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Donau (einem Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasser-haushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde ein-zureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu er-teilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vor-läufig 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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah 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.

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.

<u>Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen</u>
In der Planzeichnung werden die bestehenden Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern dargestellt sowie der räumliche Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.
Maßangaben, die im Plan enthalten sind, werden in Metern angegeben.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDLS | 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 ehemaligen Areals des Schwabenhallen-Parkplatzes zu gewährleisten und zugleich die Grundlage für eine nachhaltige Nachnutzung der entstehenden Flächen zur dauerhaften Aufwertung des Stadtraums und zur Vernetzung von Siedlungs-, Grün- und Freiräumen zu schaffen.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan vordergründig als Öffentliche Parkfläche und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
Art des Gebietes	Grünfläche mit Erholungsfunktion und Sondergebiete für die Landesgartenschau
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Gartenstraße und Neue Obermayerstraße sowie fuß- und radläufig über den neu entstehenden Donausteg im Südosten als auch über weitere untergeordnete Zugänge
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: ca. 2,85 ha

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

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

Fachgesetze
Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

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

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:
- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuell gültigen Fassung
- durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sollen die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden

Fachpläne
Genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:
- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Optimieren der Planung zur weiteren Vermeidung
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

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

Der Bestand wurde anhand einer Grundlagenrecherche erfasst und bewertet. Zur Berücksichtigung der hohen Wertigkeit der vorhandenen Gehölze wurden diese eingemessen und kartiert (siehe Anlage 3).
Zur frühzeitigen Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in deren Rahmen die Bestandsgehölze bewertet sowie Kartierungen vorgenommen wurden (siehe Anlage 4).
Aufgrund der teilweisen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 78 Abs. 2 WHG geprüft; die Betrachtung wird um temporäre Anlagen nach § 78a WHG ergänzt (siehe Anlage 1).
Ergänzend wurden die vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz untersucht, insbesondere mögliche Lärmimmissionen aus sportlichen Nutzungen (siehe Anlage 2).

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Parkplatzfläche mit teilweise geschotterten und teilweise asphaltierten Bereichen mit Bestandsgehölzen entlang der Straßen und teilweise innerhalb des Gebiets. Das Plangebiet liegt westlich der Donau. Der Parkplatz heizt sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades an warmen bis heißen Tagen extrem auf, profitiert jedoch durch seine Lage von der klimatische Ausgleichswirkung der Donau. Durch die Nutzung als Parkplatz wird die Luft mit aufgewirbeltem Staub und dem Schadstoffausstoß von PKWs belastet. Der alte Baumbestand dient der Luftreinigung und Klimaregulation.	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>	Die Nutzung der Fläche als Parkplatz wird bis auf randliches Parken eingestellt, sodass diese Emissionen größtenteils entfallen. Durch die Planung werden großflächige Grünflächen mit zahlreichen Neupflanzungen festgesetzt, sodass die klimatische Ausgleichsfunktion deutlich erhöht wird. Lediglich die Wege mit angrenzenden Aufenthaltsflächen werden befestigt bzw. versiegelt und bestehende Gastrostätten um nutzbare Außenbereiche erweitert. Die wertvollen Bestandsgehölze bleiben überwiegend (bis auf die Rodung eines Einzelbaums und weniger Sträucher) erhalten und erfüllen nach wie vor klimatische Ausgleichs- als auch Luftreinigungsfunktionen. Zusätzlich werden diese durch hochwertige Neupflanzungen ergänzt. <u>keine Erheblichkeit - Aufwertung</u>
Boden	Das Plangebiet umfasst überwiegend anthropogen stark überprägte Böden in Form von asphaltierten und geschotterten Parkplatzflächen. Die Böden sind infolge der langjährigen Nutzung als Parkplatz größtenteils erheblich verdichtet.	Im Zuge der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen kommt es zu Umlagerung und Verdichtung von Böden, insbesondere durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtung sowie den Bau von Wegen, Plätzen und	Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung bzw. Befestigung von Flächen (Wege, Platzbereiche, bauliche Anlagen). Ein Großteil der Flächen wird jedoch entsiegelt und als Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Die Bodenfunktionen werden

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch weitgehend beeinträchtigt. In den asphaltierten Bereichen ist die Versickerungsfähigkeit vollständig unterbunden. In den geschotterten Flächen ist aufgrund der anzunehmenden starken Verdichtung lediglich eine eingeschränkte Versickerung möglich. Auch die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Filter- und Pufferkörper für Schadstoffe sind deutlich reduziert. Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Plangebiet als stark vorbelastet und in seiner Funktionsfähigkeit erheblich eingeschränkt zu bewerten.	temporären Anlagen. Die Eingriffe sind zeitlich begrenzt und betreffen überwiegend bereits vorbelastete Flächen. geringe bis mittlere Erheblichkeit	also insgesamt nur geringfügig beeinträchtigt bzw. bereichsweise verbessert. keine Erheblichkeit - Aufwertung
Fläche	Das Plangebiet umfasst eine überwiegend asphaltierte bzw. geschotterte Freifläche im innerstädtischen Kontext, die derzeit nahezu ausschließlich als Parkplatz genutzt wird. Es handelt sich um eine der letzten größeren innerstädtischen Leerflächen ohne hochwertige städtebauliche oder freiraumplanerische Nutzung. Die Fläche ist stark anthropogen überprägt und bislang nicht in die umgebenden Grünstrukturen eingebunden. Gleichzeitig besteht ein hohes Entwicklungspotenzial für eine qualitätsvolle und städtebaulich integrierte Neuordnung.	Während der Bauphase kommt es temporär zu Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baumaschinen und Materiallagerung. Die Inanspruchnahme betrifft überwiegend bereits vorgeprägte Flächen und ist zeitlich begrenzt. geringe Erheblichkeit	Es erfolgt eine funktionale Neuordnung einer bereits versiegelten und bislang intensiv genutzten Fläche im Innenbereich, eine Flächeninanspruchnahme im klassischen Sinn erfolgt nicht. Die Planung schafft zusammenhängende Grün- und Freiflächen und sieht überwiegend temporäre Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau vor. Nach der Veranstaltung erfolgt ein weitgehender Rückbau der temporären Anlagen. Zudem wird der Versiegelungsgrad reduziert keine Erheblichkeit - Aufwertung
Wasser – Grundwasser	Das Plangebiet liegt westlich der Donau. Der Grundwasserstand steht in engem hydraulischem Zusammenhang mit der Donau und ist entsprechend hoch bzw. schwankend. Das Plangebiet umfasst überwiegend anthropogen stark überprägte Böden in Form von asphaltierten und geschotterten Parkplatzflächen. Die Böden sind infolge der langjährigen Nutzung als	Während der Bauphase kann es temporär zu weiteren Störungen des Boden- und Wasserhaushalts durch Erdarbeiten, Verdichtungen und Baustellenverkehr kommen. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt. geringe Erheblichkeit	Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung bzw. Befestigung von Flächen (Wege, Platzbereiche, bauliche Anlagen). Ein Großteil der Flächen wird jedoch entsiegelt und als Grün- und Freiflächen ausgewiesen, sodass die Versickerung und die Grundwasseranreicherung verbessert wird.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	Parkplatz größtenteils erheblich verdichtet. In den asphaltierten Bereichen ist die Versickerungsfähigkeit vollständig unterbunden. In den geschotterten Flächen ist aufgrund der anzunehmenden starken Verdichtung lediglich eine eingeschränkte Versickerung möglich.		keine Erheblichkeit - Aufwertung
Wasser – Fließ- und Stillgewässer	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Donau an; Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Donau erfüllt wichtige Funktionen für den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild. Im Plangebiet ist ein Hochwasserschutzdamm angelegt. Die Uferbereiche der Donau liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100). Bei einem HQextrem Ereignis ist die gesamte Fläche überflutet.	Während der Bauphase können durch temporäre Anlagen, Erdarbeiten und Baustellenverkehr zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen entstehen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. hochwasserangepasste Bauweise) werden nachteilige Auswirkungen auf die Fließgewässer vermieden. geringe Erheblichkeit	Die Planung vermeidet hochwasserempfindliche und dauerhafte bauliche Nutzungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Retentionsräume werden nicht vermindert. Der bestehende Damm mit Hochwasserspundwand erfährt keine Änderungen. → *Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzungen wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG beantragt; temporäre Anlagen im Rahmen der Landesgartenschau werden ergänzend nach § 78a WHG berücksichtigt (siehe Anlage 1).* Eine Verschlechterung der Hochwassersituation oder der Gewässerfunktionen ist nicht zu erwarten. geringe Erheblichkeit
Fauna und Artenschutz	Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die insbesondere Zauneidechsen in den Uferböschungen zur Donau und Gehölzbrütende Vogelarten im Bereich des Baumbestandes als relevante Artengruppen identifiziert. → *Näheres siehe Kapitel 2.5 im Umweltbericht und die „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom Büro Bilanum (Anlage 4)*	Während der Bauphase kann es temporär zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Baustellenbetrieb kommen. Durch Bauzeitenregelungen, Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Die Bestandsgehölze bleiben fast gänzlich erhalten. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, teilweise in Form kleiner Wäldchen werden neue Lebensrume für Vögel geschaffen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch entsprechende Maßnahmen (u. a. CEF-Maßnahmen in Form von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen im Bereich des Damms) vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten. Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Flora und Biotope	Am Plangebiet befinden sich randlich ein Platanenbestand mittlerer bis alter Ausprägung sowie weitere einzelne Laubbäume im südlichen Bereich. Die zentrale Parkplatzfläche ist für Biotope nicht relevant. Entlang der Donau befindet sich auf dem Damm ein trocken-warmer Standort. → *Näheres siehe Anlage 3 „Baumbilanzplan“*	Durch die Planung ist das Fällen einer Hainbuche und weniger Sträucher erforderlich. Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Durch gezielte Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze während der Bauphase werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Die Bestandsgehölze bleiben fast gänzlich erhalten. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, teilweise in Form kleiner Wäldchen, und der Neuanlage von Grünflächen wird die Strukturvielfalt erhöht. Der trocken-warme Damm wird im Rahmen der Planung ökologisch aufgewertet und mit zusätzlichen Strukturen versehen. <u>Keine Erheblichkeit, deutliche Verbesserung</u>
Mensch – Erholung	Dem Plangebiet selbst kommt derzeit nur eine geringe Bedeutung für die Erholung zu. Die überwiegend versiegelte Parkplatzfläche weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Eine relevante Erholungsfunktion besteht durch den Dammweg, der zum Spazieren genutzt wird. Besucher und Bürger nutzen die Fläche zum Parken, um in kurzer Zeit die Innenstadt zu erreichen.	Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt zu Einschränkungen der Nutzbarkeit der Fläche sowie zu Störungen durch Baustellenbetrieb und Baumaschinen. Die Beeinträchtigungen sind temporär und auf die Bauphase beschränkt. Die Stellplätze entfallen dauerhaft. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Die entfallenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden auf der gegenüberliegenden Donauseite im Bereich des Zusamwegs neu geschaffen, sodass in etwas weiterer Entfernung, aber immer noch stadtnah, eine Parkplatzfläche vorhanden sein wird. Im Plangebiet selbst werden Grün-, Frei- und Erholungsflächen geschaffen und durch Neupflanzungen strukturell aufgewertet. Der uferbegleitende Weg wird gestalterisch verbessert. Die temporären Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau führen zu einer intensiveren Nutzung, tragen jedoch insgesamt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität erhöht und die Erholungsfunktion deutlich gestärkt. <u>keine Erheblichkeit; deutliche Verbesserung</u>
Mensch – Immissionen / Schall	Das Plangebiet ist bereits durch den Verkehr auf der angrenzenden Gartenstraße und Neue Obermayerstraße, den Bahnverkehr südlich des Plangebiets und die Parkplatz Nutzung der Fläche vorbelastet. Es besteht bereits eine gastronomische Nutzung im	Während der Bauphase entstehen zeitlich begrenzte Geräuschimmissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Bauarbeiten. Die Beeinträchtigungen sind vorübergehend und	Durch die geplanten Nutzungen wie Veranstaltungen, Sportbetrieb sowie Besucherverkehr können zeitweise Geräuschimmissionen entstehen. Für Veranstaltungsnutzungen auf der Fläche SO2-LGS, einschließlich möglicher zeitweiliger Musikdarbietungen insbesondere im Rahmen der

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	südwestlichen Bereich des Plangebiets. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich in angrenzenden Bereichen westlich der Gartenstraße und nördlich der Neue Obermayerstraße. *→ Näheres siehe Kapitel 4.1.9 in der Begründung und die „schalltechnische Untersuchung“ vom Büro igi CONSULT GmbH (Anlage 2)*	enden mit Abschluss der Bauphase. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Landesgartenschau, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 im Regelfall eingehalten werden können, sofern die festgelegten Emissionsbegrenzungen und Ausrichtungsbedingungen der Beschallung beachtet werden. Seltene bzw. sehr seltene Ereignisse mit höheren Schallimmissionen, insbesondere in der Nachtzeit, sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zeitlich begrenzt zulässig. Die zulässige Skateanlage im SO3-LGS unterschreitet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauung. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regelungen und Nutzungsbeschränkungen keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. <u>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt landschaftlich und städtebaulich unmittelbar angrenzend an die Donau. Raumprägend ist insbesondere der alte Platanenbestand, der das Plangebiet randlich fasst. Innerhalb der Fläche befinden sich hingegen nur wenige Einzelbäume. Die Parkplatzfläche weist nur eine sehr geringe Strukturvielfalt auf. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Parkplatznutzung bereits deutlich anthropogen überformt.	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 im Plangebiet verändert, jedoch nicht nachteilig beeinträchtigt. Die bislang strukturarmen, versiegelten Flächen werden durch qualitätvolle Grün-, Sport- und Freiflächen neu gestaltet. Der vorhandene, prägende Baumbestand bleibt nahezu vollständig erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt. Dadurch wird die strukturelle Vielfalt innerhalb des Plangebiets erhöht und eine deutlich verbesserte landschaftliche Einbindung erreicht. Der räumliche Zusammenhang zur Donau wird durch die gestalterische Aufwertung des Uferbereichs gestärkt. Die

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
			Planung fördert damit die Verzahnung des städtischen Raumes mit dem landschaftlich geprägten Gewässerraum. keine Erheblichkeit; deutliche Verbesserung
Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter.	Vorraussichtlich keine Beeinträchtigung. Voraussichtlich keine Erheblichkeit	Vorraussichtlich keine Beeinträchtigung. Voraussichtlich keine Erheblichkeit

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

Prognose bei Durchführung
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Donaupark“ wird das Plangebiet als Grün-, Sport- und Freiflächenstandort geordnet bzw. entwickelt und dauerhaft aufgewertet.
Die wertvollen Bestandsgehölze bleiben fast gänzlich erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Die Eingriffe in die Uferböschungen werden durch geeignete Maßnahmen (Kleinstrukturen / Habitatelemente) für die Zauneidechsen ausgeglichen.
Nach Abschluss der Landesgartenschau werden die temporären Anlagen zurückgebaut.
Insgesamt sind bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnehmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; in Teilbereichen ergeben sich Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Prognose bei Nichtdurchführung
Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde der bestehende Parkplatz in seinem derzeitigen Zustand fortbestehen. Eine gezielte städtebauliche, landschaftliche und funktionale Weiterentwicklung der Fläche wären nicht gegeben. Die geplante Aufwertung des innerstädtischen Grün- und Freiraums, die Verbesserung der Erholungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Vernetzung des Siedlungsraums mit dem landschaftlich geprägten Gewässerraums würden entfallen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

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 und Ergänzung von Gehölzstrukturen zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion • Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen • Minimierung der neu versiegelten Flächen (Wegenetz und kleine Platzflächen) auf das funktional notwendige Maß
Boden	• Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen • Minimierung der neu versiegelten Flächen (Wegenetz und kleine Platzflächen) auf das funktional notwendige Maß • Beschränkung der baulichen Nutzung auf das funktional notwendige Maß
Wasser	• Erhalt des Retentionsraumvolumens • hochwasserangepasste Nutzung ohne hochwasserempfindliche dauerhafte bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet • Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit • Entsiegelung von Flächen und Anlage von Grünflächen zur besseren Versickerung und Grundwasseranreicherung ➔ *näheres siehe Anlage 1 „Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 2 und § 78a WHG“ von Haindl+Partner*
Fauna und Artenschutz	• Umsetzung von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Zauneidechsen u. Brutvögeln • Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich • Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet. • Ökologische Baubegleitung während der Bauphase • Umsetzung vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen) ➔ *näheres siehe Anlage 4 „spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Büro BILANUM oder Kapitel 2.5 im Umweltbericht*
Flora und Biotope	• Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen • Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen
Mensch	• Verlagerung verkehrsintensiver Nutzungen aus dem innerstädtischen Bereich • Entsiegelung und Schaffung neuer Grün- und Erholungsflächen • Aufwertung des Aufenthalts und der Nutzung entlang der Donau • Festsetzung eines Evakuierungskonzepts zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit ➔ *näheres siehe Anlage 2 „schalltechnische Untersuchung“ vom Büro BILANUM oder Kapitel 2.5 im Umweltbericht*
Landschaftsbild	• Erhalt des prägenden Baumbestandes

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
	• landschaftliche Einbindung und Strukturanreicherung des Gebiets durch Gehölzpflanzungen, Aufwertung des Uferbereichs der Donau und der Festlegung überwiegend offener Nutzungen • Umwandlung einer teils asphaltierten und teils geschotterten Parkplatzfläche in Grün-, Sport- und Freiflächen
Kultur- u. Sachgüter	• Nicht erforderlich

2.4 Maßnahmen 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 Stellplatzflächen, Bestandsgebäude sowie Grün- und Freiflächen mit teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen sowie den Hochwasserdamm zur Donau hin.

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.

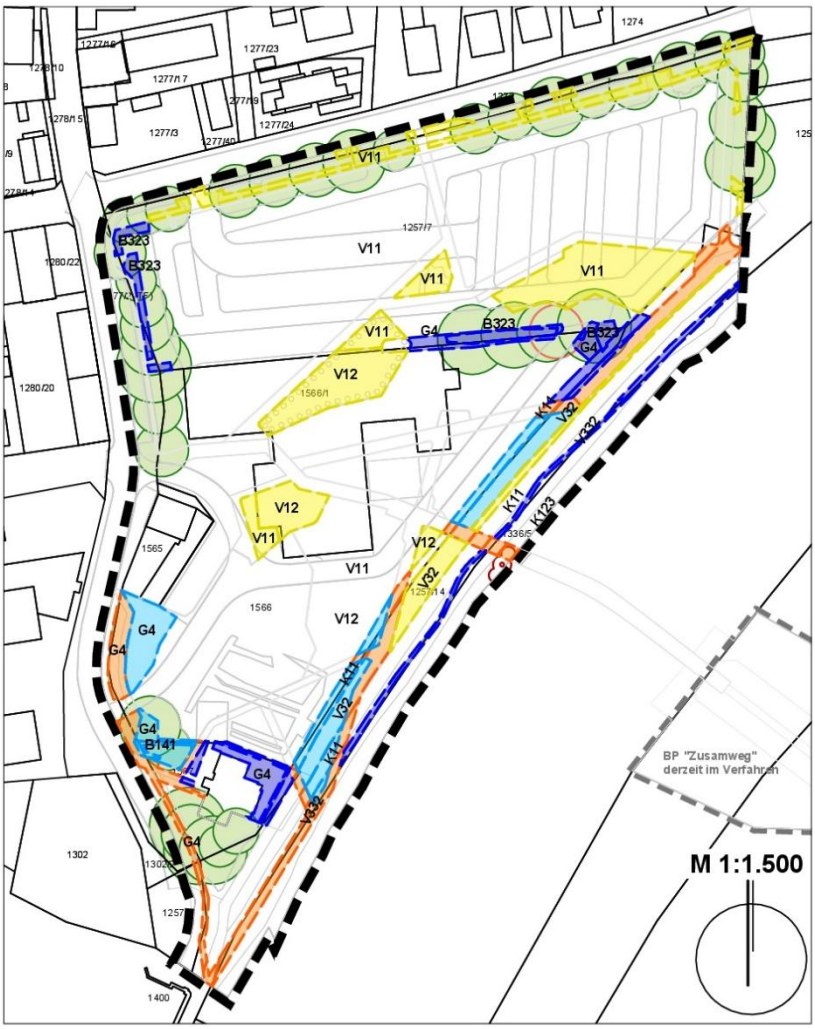


Abb. 4: Bestandsbeschreibung und -bewertung Biotop- und Nutzungstypen, ohne Maßstab

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	**985 m²**			
Tritt- und Parkrasen	175 m²	G4	3	525 WP
Artenarme Säume u. Staudenfluren	160 m²	K11	4	640 WP
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	20 m²	K123	7	140 WP
Schnitthecken überwiegend einheim., standortegrechte Arten	-	B141	5	-
Schnitthecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	-	B142	3	-
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Wirtschaftswege, befestigt	420 m²	V32	1	420 WP
Wirtschaftwege, unbefestigt, bewachsen	210 m²	V332	3	630 WP
Summe Beeinträchtigungsfaktor 1,0				**2.355 WP**

Biotop- und Nutzungstyp		Code		Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche	**955 m²**			
Tritt- und Parkrasen	345 m²	G4	3	725 WP
Artenarme Säume u. Staudenfluren	95 m²	K11	4	266 WP
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	-	K123	7	-
Schnitthecken überwiegend einheim., standortegrechte Arten	25 m²	B141	5	88 WP
Schnitthecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	245 m²	B142	3	515 WP
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Wirtschaftswege, befestigt	30 m²	V32	1	21 WP
Wirtschaftwege, unbefestigt, bewachsen	215 m²	V332	3	450 WP
Summe Beeinträchtigungsfaktor 0,7				**2.065 WP**

Biotop- und Nutzungstyp **Beeinträchtigungsfaktor 0,4: Fläche**	**1.010 m²**	Code	GW	Punkte
Tritt- und Parkrasen	360 m²	G4	3	432 WP
Artenarme Säume u. Staudenfluren	270 m²	K11	4	324 WP
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	-	K123	7	-
Schnitthecken überwiegend einheim., standortegrechte Arten	20 m²	B141	5	40 WP
Schnitthecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	-	B142	3	-
Verkehrsflächen, befestigt	-	V12	1	-
Wirtschaftswege, befestigt	345 m²	V32	1	138 WP
Wirtschaftwege, unbefestigt, bewachsen	15 m²	V332	3	18 WP
Summe Beeinträchtigungsfaktor 0,4				**952 WP**

Tabellen zur Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung):

Berechnung des Kompensationsdargebots (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets		GW	Punkte
Bereiche mit 4 WP Differenz	1.010 m²	4	4.040 WP
V12 (1 Wertpunkt) Verkehrsflächen, befestigt → P11 (5 Wertpunkte) Park- & Grünanlagen, mit oder ohne Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung			
V32 (1 Wertpunkt) Wirtschaftswege, befestigt → P11 (5 Wertpunkte) Park- & Grünanlagen, mit oder ohne Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung			
Bereiche mit 5 WP Differenz	1.525 m²	5	7.625 WP
V11 (1 Wertpunkt) Verkehrsflächen, versiegelt → P11 (5 Wertpunkte) Park- & Grünanlagen, mit oder ohne Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung			
Summe Kompensationsdargebot (Entsiegelung)			**+ 11.665 WP**

Kompensationsbedarf Gesamt

Beeinträchtigungsfaktor **1,0**: Fläche	985 m²	Punkte
Kompensationsbedarf		**ca. 2.355 WP**
Beeinträchtigungsfaktor **0,7**: Fläche	955 m²	Punkte
Kompensationsbedarf		**ca. 2.065 WP**
Beeinträchtigungsfaktor **0,4**: Fläche	1.010 m²	Punkte
Kompensationsbedarf		**ca. 950 WP**
Kompensationsbedarf Gesamt		**5.370 WP**

Kompensationsdargebot (Entsiegelung) innerhalb des Gebiets

Flächen mit 4 WP Differenz:	1.010 m²	x	4	= 4.040 Wertpunkte
Flächen mit 5 WP Differenz:	1.525 m²	x	5	= 7.625 Wertpunkte
Kompensationsdargebot (Entsiegelung)				**+ 11.665 Wertpunkte**

Kompensationsbedarf	5.370 Wertpunkte
Abzgl. Kompensationsdargebot (Entsiegelung) Innerhalb des Gebiets	11.665 Wertpunkte
Verbleibender Kompensationsbedarf	**- 6.295 Wertpunkte**

Durch die Entsiegelung von Flächen innerhalb des Gebiets wird der Eingriff bereits vollständig kompensiert. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4.2 Baumbilanz

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

Der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere entlang der Neuen Obermayerstraße sowie im Bereich der bestehenden Grünflächen im Süden, bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert. Eine einzelne Baumfällung ist jedoch notwendig.



Abb. 5: Auszug „Baumbilanzplan“ Anlage 3, ohne Maßstab

Insgesamt ist 1 **Baumrodung** vorgesehen. Dem gegenüber stehen **ca. 39 neu festgesetzte Baumpflanzungen** gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans.

Rodungen	-	1 Bäume
Neupflanzungen	+	39 Bäume
Zusätzliche Pflanzungen	**+**	**38 Bäume**

Dies entspricht ca. **38 zusätzlichen Baumpflanzungen.** Damit wird der bestehende Baumbestand nicht nur ersetzt, sondern im Zuge der Planung deutlich ergänzt und langfristig gestärkt.

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

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

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

2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro BILANUM Dr. Wolfgang Schmidt, siehe Anlage 4, durchgeführt. Dabei wurden die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie deren Lebensräume erfasst und bewertet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere Brutvögel sowie Reptilien (hier: Zauneidechse) als relevante Artengruppen identifiziert.
Bei der Untersuchung von Reptilienvorkommen in 2025 wurden 2 männliche Jungtiere im Bereich des nördlichen Hochwasserschutzdamms an der Donau nachgewiesen. Wegen der versteckten Lebensweise der Zauneidechse und ihrer relativ hohen Fluchtdistanz dem Menschen gegenüber wird die Größe der Zauneidechsenpopulation auf insgesamt 12 Tiere geschätzt (Anzahl gefundener Tiere x Faktor 6).
Nach LAUFER (2014) hat eine adulte Zauneidechse einen mittleren Flächen-bedarf von ca. 150 m2, so dass sich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen eine Flächengröße von insgesamt 1.800 m² ergibt.

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

Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidung des Tötungsrisikos für Baumfledermäuse:
  Für das geplante Vorhaben zu fällende Bäume werden auf das Vorhandensein für Fledermäuse relevanter Habitatstrukturen untersucht.
  Es wurden keine potenziellen Habitatbäume festgestellt, so dass keine weiteren Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen notwendig werden.

- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz vorhandener Vogel-Brutreviere:
  Gehölzrodungen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern.

- In Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) liegt der geeignete Zeitraum zur Entfernung von Bäumen, Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs zwischen Ende Oktober und Mitte März, d.h. außerhalb der Aktivitätsperiode.
  Da die Tiere sich in diesem Zeitraum größtenteils im Boden in Winterstarre und somit weiterhin im Vorhabengebiet befinden, dürfen in dieser Zeit keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Daher sind im Zeitraum zwischen Oktober und Februar lediglich Fällungen von Bäumen und das oberirdische Freistellen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September können erforderliche Bodenarbeiten durchgeführt werden (LfU 2020b).

- Beginn von Bauarbeiten des Hochwasserschutzdamms an der Donau während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von „innen nach außen“ (vom bestehenden Parkplatz in Richtung Donau), um den Tieren eine Ausweich-/Fluchtmöglichkeit in die angrenzenden Freiflächen zu ermöglichen.

- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich und

- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet.

- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase.
  Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten.
  Des Weiteren dokumentiert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der nachfolgend dargestellten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen.

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

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

- Anlage von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen:
  Lebensraumoptimierung als Ausgleich für Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Anlegen geeigneter Kleinstrukturen/Habitatelemente (z.B. Steinlinsen / reptiliengerechte Gabionen / Baumstubben mit Totholzhaufen, jeweils mit vorgelagerten Sandlinsen) im Abstand von 15 - 20 m zueinander.
  Bei der Untersuchung von Reptilienvorkommen in 2025 wurden 2 männliche Jungtiere im Bereich des nördlichen Hochwasserschutzdamms an der Donau nachgewiesen. Wegen der versteckten Lebensweise der Zauneidechse und ihrer relativ hohen Fluchtdistanz dem Menschen gegenüber wird die Größe der Zauneidechsenpopulation auf insgesamt 12 Tiere geschätzt (Anzahl gefundener Tiere x Faktor 6).
  Nach LAUFER (2014) hat eine adulte Zauneidechse einen mittleren Flächenbedarf von ca. 150 m², so dass sich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen eine Flächengröße von insgesamt 1.800 m² ergibt.

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

Monitoring der CEF-Maßnahmen:
Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor der Eingriff wirksam wird, d.h. bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird. Die CEF-Maßnahmen sind aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.
Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen wird ein Monitoring der Flächen über insgesamt 5 Jahre vorgesehen. Dieses Monitoring beinhaltet die Abnahme der CEF-Flächen durch die UNB LRA DON nach der Herstellung, je eine Begehung nach 3 und nach 5 Jahren und ggf. das Nachbessern von Anlage oder Pflege der CEF-Flächen/-Maßnahmen.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 als Parkplatz bereits anthropogen vorgeprägt; eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im klassischen Sinne erfolgt daher nicht.
Die bislang dort angeordneten, für die Stadt erforderlichen Stellplätze werden nicht entfallen sondern auf die gegenüberliegende Donauseite verlagert. Hierzu wird eine brachliegende, bereits im städtischen Eigentum befindliche Gewerbefläche herangezogen. Die Anbindung erfolgt über einen neu geplanten Donausteg, wodurch eine funktionale Vernetzung der Bereiche sichergestellt wird.

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 nordwestlich der Donau und umfasst eine Parkplatzfläche mit randlich gelegenem Gehölzbestand. 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 die Planung soll eine dauerhafte Aufwertung des Stadtraums entlang der Donau erreicht sowie die Vernetzung von Siedlungs-, Grün- und Freiräumen im Stadtgebiet gestärkt werden.

Durch das geplante Vorhaben werden Grün-, Sport- und Erholungsflächen mit zahlreichen Neupflanzung, Wegen und Plätzen sowie Flächen für die Gastronomie und temporären baulichen Anlagen für die Durchführung der Landesgartenschau geschaffen.
Die Bestandsgehölze werden fast gänzlich erhalten und der Uferbereich zur Donau wird ökologisch und gestalterisch aufgewertet.

Der Böschungsbereich zur Donau an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im Bereich des HQ100. Die vorgesehenen Nutzungen und Festsetzungen berücksichtigen die hochwasserrelevanten Rahmenbedingungen des Gebietes.
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 der Bestandsgehölze
- Entsiegelung der Fläche
- Schaffung neuer Grün-, Frei- und Erholungsflächen
- Neupflanzungen
- die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung,

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung trägt vielmehr zu einer nachhaltigen Schaffung eines innerstädtischen Grünraums, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion sowie zur Verzahnung des städtischen Raumes mit dem landschaftlich geprägten Gewässerraum der Donau bei.

Donauwörth, den 06.07.2026

Bearbeitung: Stadt Donauwörth:

....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

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