

STADT MONHEIM

Marktplatz 23
86685 Monheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und entspricht im Wesentlichen dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „An der Gailach“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 28.01.2025
Entwurf vom 24.02.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

B	BEGRÜNDUNG	3
1	Planungsanlass.....	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	4
3.3	Innerörtliche Flächenpotenziale	5
4	Erschließung	6
5	Flächennutzungsplan.....	6
C	UMWELTBERICHT	7
1	Allgemeines	7
2	Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte	7
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	7
3.1	Fachgesetze.....	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	8
4	Schutzgebiete und -ausweisungen	8
5	Naturräumliche Gegebenheiten	9
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	9
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	9
8	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
8.1	Schutzgut Mensch.....	10
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
8.3	Schutzgut Fläche	13
8.4	Schutzgut Boden.....	14
8.5	Schutzgut Wasser	15
8.6	Schutzgut Klima und Luft	15
8.7	Schutzgut Landschaft.....	16
8.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	17
8.9	Wechselwirkungen	17
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	18
9.1	Vermeidung und Minderung	18
9.2	Ausgleich.....	18
10	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
11	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung.....	18
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
D	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	19
E	VERFAHRENSVERMERKE	20
1	Aufstellungsbeschluss	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	20
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	20
5	Feststellungsbeschluss.....	20
6	Genehmigung	21
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
8	Wirksamwerden	21

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, womit die Stadt Monheim ihre Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern möchte (LEP 2.2.5 Z). Dies dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z), wofür unter anderem ausreichend Bauflächen für die Bevölkerung bereitzustellen sind (LEP 1.1.1 G). Die Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) für den Bebauungsplan „An der Gailach“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Der Umfang der Änderung entspricht dabei der Größe des Bebauungsplanes und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und die künftige Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein unabdingbar notwendiges Maß beschränken.

Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im betreffenden Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gemischte Bauflächen“ und „von Bebauung, Abgrabung, Aufforstung u.ä. freizuhaltender Bereich“ vor. Die Darstellungen werden in den betreffenden Bereichen im Wesentlichen in ein allgemeines Wohngebiet, gemischte Bauflächen und Grünflächen geändert.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „An der Gailach“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet östlich der Ortsmitte von Monheim angrenzend an die bestehende Bebauung und an der Gailach. Im Plangebiet befindet sich Bestandsbebauung, Grünland und Acker sowie vorhandene Verkehrsflächen.

3 Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Berücksichtigung Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Kommune als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Monheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes durch die Zulassung von z.B. Mehrparteienhäusern oder Reihenhäusern mit entsprechender Geschossigkeit berücksichtigt (LEP 3.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Kommune zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 3.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand und die begrenzte Plangebietsgröße wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)

Der **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** weist im Teil B des Erläuterungstextes zum RP die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze auf:

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

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

Berücksichtigung Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

Die unter Punkt 3.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Baugebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. ist die Planung den Zielen der Raumordnung entsprechend angepasst.

3.3 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in §1 Abs. 5 und §1a Abs.2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Stadt Monheim befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten wertvoller oder prägender innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- grundsätzlich stetige, persönliche Kontaktaufnahme mit den Bürgern seitens der Stadt bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken im Stadtgebiet
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen

- o Die Stadt Monheim hat sich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes kritisch mit dem Bedarf an Wohnbauflächen sowie der Prüfung innerörtlicher Potenziale auseinandergesetzt. Im Ergebnis zeigt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Von Seiten der Stadt Monheim wurde ein sogenanntes Flächenmanagementsystem geführt, in dem die sich in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen im Privateigentum befindlichen unbebauten Baugrundstücke, leerstehenden Hofstellen sowie leerstehenden Wohngebäude erfasst sind. Im Oktober 2022 wurden sämtliche Eigentümer hierzu angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob die Bereitschaft zur Veräußerung des Grundstückes an die Stadt Monheim besteht. Leider erfolgte hierzu keine positive Rückmeldung.

Bei einer Rücklaufquote von rund 35% gaben 82 Personen an, ihre leerstehenden Hofstellen, leerstehenden Wohngebäude oder privaten Baulücken weiter bzw. zukünftig selbst nutzen zu wollen. 13 Personen gaben ihre grundsätzliche Gesprächsbereitschaft an. Die hierzu geführten Gespräche verliefen letztlich ergebnislos.

In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Stadt Monheim von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

Eine Aufgliederung nach Stadtteilen bzgl. der Auswertung vom 20.10.2022 zur Eigentümeransprache vom 27.01.2022 ergab folgendes Ergebnis:

Stadtteil	Baulücke klassisch	Hofstelle leerstehend	Wohngebäude leerstehend
Monheim	145	3	18
Flotzheim	28	1	3
Itzing	2	2	2
Kölbürg	3	2	0
Rehau	2	2	2
Wittesheim	2	1	1
Warching	6	1	2
Weilheim	6	1	2
Gesamt	194	13	30
			237

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen, um eine Innenentwicklung zu stärken:

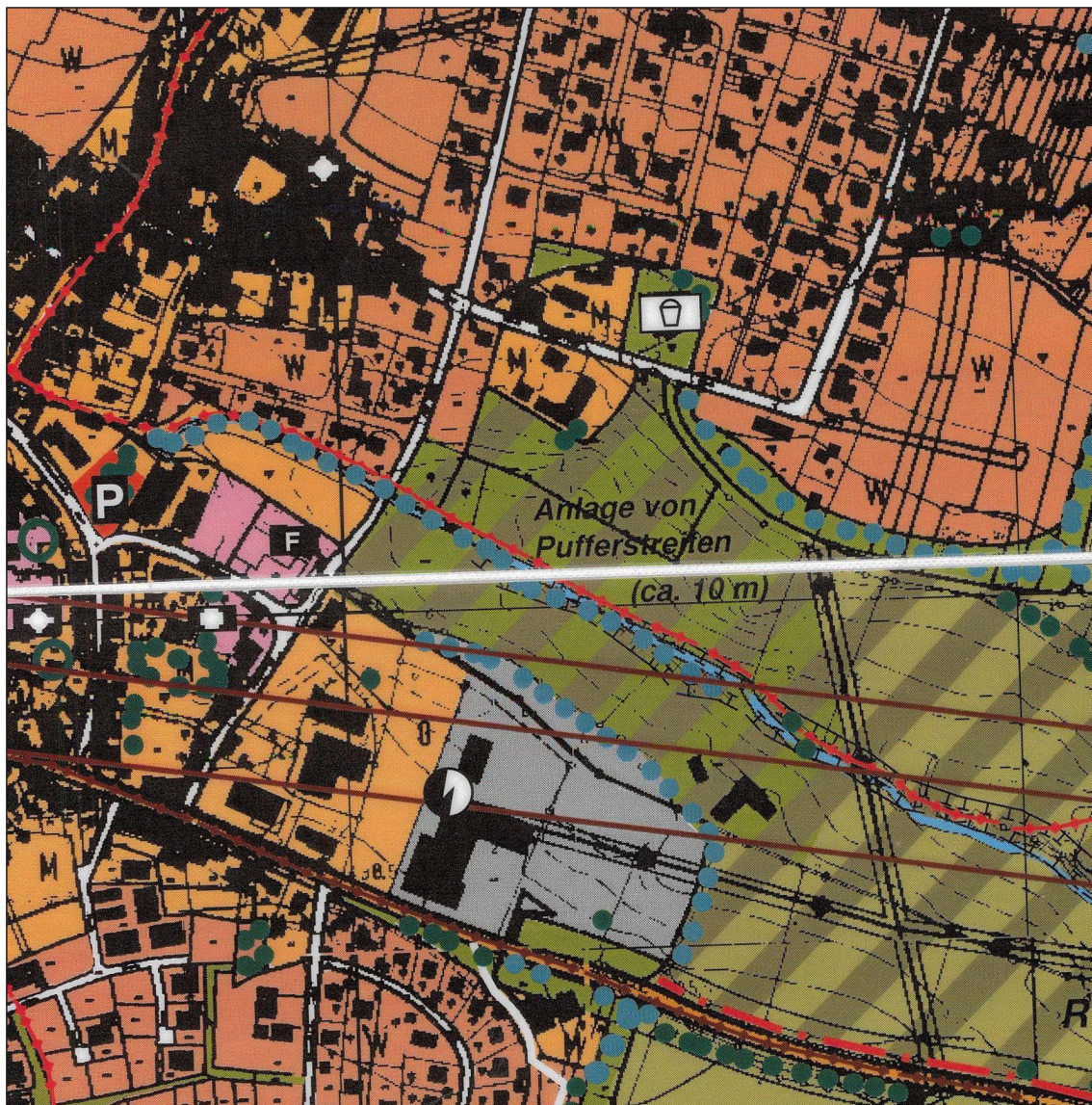
- Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und Aufnahme in eine Flächendatenbank
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Stadt im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die Bergstraße sowie im Südwesten über die Straße „Am Priel“ erschlossen.

5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



C UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten.

Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit eingeflossen.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen. Das Erheblichkeitskriterium in Abs. 4 S. 1 ist auf die spezifischen Voraussetzungen wie z.B. Art, Größe, Standard, Verkehrsaufkommen der durch den Plan eröffneten Nutzungen und die jeweiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Wertigkeiten und Vorbelastungen des Einzelfalls ausgerichtet. Die Gemeinde hat insoweit eine Einschätzungsprärogative, d.h. einen gewissen Spielraum bei der Bewertung von Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

2 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte

Die Stadt Monheim möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung zu Gunsten einer Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen und auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben.

Dabei wird entsprechend der vorgesehen verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein eine Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit den dazugehörigen Grünflächen dargestellt.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

Die in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet.

Für die Umsetzung der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erweitern, werden bei dieser Planung insbesondere folgende rechtlichen Regelungen beachtet:

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgeanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO₂ binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalern nach Art. 7 und 8 BayDSchG

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

- 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält der Regionalplan:

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ angegeben:

- Vorrangige Revitalisierung stark beeinträchtigter Bachabschnitte
- Aufbau eines Biotopverbundes im Bereich der übrigen Talfüllungen, Bachauen und Bachtäler
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

4 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen bestehen nicht im Geltungsbereich.^{2,3}

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 15.01.2025

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.01.2025

5 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et. al. in der naturräumlichen Einheit „Südliche Frankenalb“ (082).

Die Südliche Fränkische Alb ist im Landkreis der Naturraum mit dem zweithöchsten Waldanteil. Insbesondere im Südteil, am Donauabhang, aber auch am Uhlberg bei Wolferstadt und in den Altmühlnebenälern fällt der Wald durch eine naturnahe, laubholzreiche Bestockung auf. Andere Wälder der Alb (insbesondere nördlich Monheim) werden jedoch vergleichsweise intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch monostrukturierte Nadelforste aus.

Infolge der relativ weiten Verbreitung der lehmigen Albüberdeckung ist die landwirtschaftliche Nutzung intensiv. Ähnlich wie auf der Riesalb konzentrieren sich die Grünlandbereiche entlang der Fließgewässer, besonders ausgeprägt im Wörnitz- und Usseltal. Eine Reihe von Flurbereinigungen hat zur Strukturarmut der landwirtschaftlichen Fläche beigetragen.

Strukturreiche, komplexe Landschaften mit einer hohen Biotopdichte sind räumlich konzentriert. Sie finden sich entlang des Riesrandes und des Wörnitzdurchbruches, stellenweise am Donauabhang, im Usseltal und in den Altmühl-Nebenälern.

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

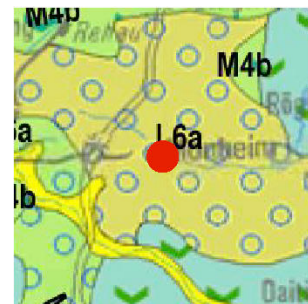
Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: In Bereichen mit (zumindest oberflächlich) basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt in der submontanen Stufe

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in Silikatgebieten

Zusammensetzung: Vorherrschend Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich auch Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald) oder Flattergras-Buchenwald; örtlich im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, seltener auch Pfeifengras-(Buchen-) Stieleichenwald

Standorte: Basen- und nährstoffarme Böden der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte



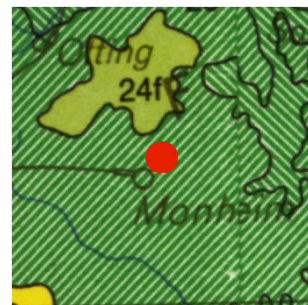
7 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 26 „Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum melampyretosum*)“.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Fagus sylvatica, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, gebietsweise auch *Abies alba*

Crataegus monogyna, *C. laevigata*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Frangula alnus*, *Prunus spinosa*, *Sambucus racemosa*, *Lonicera xylosteum*



8 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Nachdem der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan selbst noch keinen Eingriff ermöglicht, bezieht sich Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung hierbei auf die Realisierung der Bebauung, für welche mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „An der Gailach“ Baurecht geschaffen wird.

Der Zeithorizont bezieht sich auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung. Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

8.1 Schutzgut Mensch

8.1.1 Basisszenario

Der Geltungsbereich liegt im östlich der Stadtmitte von Monheim angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Fläche wird als Grünland und Acker genutzt. Im nördlichen Bereich besteht bereits eine Bebauung. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftliche Freiflächen, die Bebauung des Ortes sowie die Gailach an. Die durch das Plangebiet verlaufende Bergstraße ist als örtlicher Wanderweg und Fernwanderweg ausgewiesen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt gesunder und ungestörter Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen sowie die Erhaltung von Flächen für die Naherholung herangezogen.

8.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich:

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird.

Zu den südlich gelegenen Gewerbebetrieben wird zudem ein Abstand von mind. 100 m eingehalten.

Um zu ermitteln ob sich immissionschutzrechtliche Konflikte zwischen dem gegenständlichen Bebauungsplan und der südlich gelegenen Gewerbebebauung ergeben, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 09.12.2025 mit Auftragsnummer 9258.1 / 2025 – FH kommt hier zu folgendem Ergebnis:

„Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen

Es ist davon auszugehen, dass gegenüber den Ergebnissen des Gutachtens der igi Consult bei Berücksichtigung genauerer Rechenverfahren (Regelverfahren DIN 9613, Meteorologische Korrektur) sowie bei Einhaltung des Standes der Lärminderungs-technik und Beachtung des Rücksichtnahmegebotes der TA Lärm, die Beurteilungspegel im geplanten Neubaugebiet „An der Gailach“ sich maßgeblich reduzieren und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Darüber hinaus ist jedoch die Betrachtung der im Gutachten der igi Consult nicht untersuchten maßgebenden Immissionsorte der umgebenden Bestandsbebauung, die sich unmittelbar im Westen und Süden der Fa. [...] befinden, entscheidend.

Hieraus geht hervor, **dass das geplante Neubaugebiet keine Einschränkung für das Unternehmen darstellt**, da bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Bestand (IO5, IO6) sicher davon auszugehen ist, dass sich im Neubaugebiet „An der Gailach“ (IO3) deutliche Unterschreitungen der Richtwerte ergeben.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung „An der Gailach“ durch die Fa. [...], sind diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet erforderlich“

Der ausgewiesene Wanderweg bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden (mögliche temporäre Einschränkungen durch Erschließungsarbeiten ausgenommen).

Planbedingter Fahrverkehr:

Planbedingt kann es infolge hinzukommender Wohngebäude zu einer Zunahme des Fahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung kommen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde überschlägig im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „An der Gailach“ auf Grundlage der angedachten Grundstückseinteilung der Planzeichnung berechnet. Im Ergebnis sind im Durchschnitt 432,42 Fahrten je h zu erwarten. Die ausführliche Herleitung kann dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „An der Gailach“ entnommen werden.

Diese überschlägige Ermittlung versteht sich als exemplarische Berechnung zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen unterliegt weiteren verschiedenen Faktoren wie z.B. der individuellen Lebensführung der Einwohner (berufstätig ja/nein, Führerschein vorhanden ja/nein, tatsächliche Personenzahl je Haushalt, Haupt-An- und Abfahrtszeit, Anzahl der Pkw je Haushalt etc.) und kann abweichen.

Die ermittelte, geringe stündliche Verkehrszahl (deutlich unter 100 Fahrzeuge pro Stunde) lässt darauf schließen, dass der neu entstehende Verkehrslärm verträglich mit der Bestandsbebauung ist.

8.1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.1 Basisszenario

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Bebauung des Ortes. Einige Gehölze sind im nördlichen Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Freiflächen vorsorglich im Rahmen einer Kartierung auf vorkommende Vogelarten untersucht.

Vögel:

Im Rahmen der Erfassung wurden vornehmlich siedlungsbezogene Arten, einige Gehölzbrüter sowie Greifvögel festgestellt. Für Offenlandarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner z.T. intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung (Vertikalkulisse) keine ausreichende Lebensraumausprägung.

Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.).

Auch Amphibien finden im Plangebiet selbst keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden). Erst außerhalb des Geltungsbereich im östlich befindlichen Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Osterholz III“ bestehen potenziell geeignete Bedingungen. Im Rahmen der Kartierungen wurde begleitend das Regenrückhaltebecken auf einen Amphibienbesatz kontrolliert. Laich oder Individuen konnten dabei nicht festgestellt werden.

Fledermäuse:

Für Fledermäuse bestehen mögliche Quartierstrukturen im Bereich der Hofstelle südlich der Bergstraße (Gebäudeöffnungen, Spaltenstrukturen). Das Nahrungspotenzial ist jedoch aufgrund des geringen Arten- und Blütenreichtums im Plangebiet während der Haupt-Aktivitätszeit der Tiere begrenzt. Hier ist die gut strukturierte und durchgrünte Bestandsbebauung im nördlichen Umfeld des Plangebietes von höherer Bedeutung für die Nahrungssuche. Das Plangebiet dürfte vornehmlich für Transferflüge genutzt werden.

Nähere Ausführungen können dem Avifaunistischen Gutachten und dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entnommen werden.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Schutz der Lebensräume und Artvorkommen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie die Erhaltung der Funktions- und Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen und Populationen (Biotopvernetzung) herangezogen.

8.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vögel:

Im Rahmen der Kartierungen konnte keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Ggf. kann es im Rahmen des Abbruchs von Bestandsgebäuden zum Verlust von Fledermausquartieren kommen.

Durch die Bauherrschaft ist daher zu veranlassen, dass die Gebäude im Rahmen des Abbruchartrages im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren sind. Im Bedarfsfall sind entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Vor diesem Hintergrund können derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Artengruppe ermessen werden.

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 64.054 Wertpunkten. Dieser wird planintern und planextern durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

8.2.4 Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3 Schutzgut Fläche

8.3.1 Basisszenario

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Jahr 2017 wurde das Schutzgut Fläche eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Intensität und die Art der Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens bzw. von Plänen, die dies wie der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Damit wird ein besonderes Merkmal auf die Tatsache gelenkt, dass die mögliche Nutzungen von Flächen nicht beliebig fortgeführt werden können und Fläche somit endlich ist.

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen als Grünland, intensiv als Acker genutzten, z.T. bereits bebauten und geringfügig mit Gehölzen bestandenen Bereich dar.

Insbesondere die als Acker genutzte Fläche nimmt dabei die grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr.

Das Grünland nimmt zwar keine direkte, grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr, jedoch ist davon auszugehen, dass der Grasschnitt als Futtermittel für die landwirtschaftliche Tierhaltung dient.

Flächenangaben

Planbereich 1 hat eine Größe von 51.1153 m², wobei 12.287 m² auf die Bestandsbebauung, 18.026 m² auf das Grünland und 16.418 m² auf die Ackernutzung entfallen. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die Gehölze.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme und die Steigerung der Flächeneffizienz herangezogen.

8.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Ackerflächen die Funktion zur Nahrungsmittelerzeugung und scheiden voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Die bisherigen Grünlandbereiche verlieren die Funktion zur Futtermittelerzeugung und scheiden ebenfalls voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnraumbedarfs zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

Die Bestandbebauung wird z.T. erhalten, da eine aktive Nutzung gegeben ist und z.T. zur Schaffung neuer Wohnformen zurückgebaut.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer großflächigen Neuinanspruchnahme der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese teilt sich auf in Bauflächen, die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen. Die südlichen Teilbereiche werden zudem zu Gunsten der Ausgleichsmaßnahme naturschutzfachlich aufgewertet und aus der intensiven, landwirtschaftlich orientierten Nutzung genommen.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung über Generationen hinweg erhalten bleibt. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensationsmaßnahmen bestehen.

8.3.4 Fazit

Es sind aufgrund der Dauerhaftigkeit und der Flächengröße sowie der unterschiedlichen Arten der Umnutzung Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

8.4.1 Basisszenario

Das Plangebiet ist in Teilbereichen im Norden bereits baulich überprägt. Hier ist das natürliche Bodengefüge zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

An die Bebauung schließt sich Grünland an. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.

Im südlichen Bereich des Plangebietes herrscht Ackernutzung vor, sodass davon auszugehen ist, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in diesem Bereich durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden im Plangebiet eine überwiegend mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit werden die natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushalts, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, Produktionsfaktor) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte herangezogen.

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den beanspruchten Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁴

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl sowie Ausweisung einer Grünfläche angrenzend zur Gailach verbleiben jedoch nach Realisierung der Bebauung weiterhin unversiegelte Freibereiche.

8.4.4 Fazit

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁴Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

8.5 Schutzgut Wasser

8.5.1 Basisszenario

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Südlich angrenzend verläuft jedoch die Gailach. Für diese wurde durch das Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer, Nördlingen eine Berechnung der Überschwemmungsfläche vorgenommen, welche im parallel aufgestellten Bebauungsplan Berücksichtigung findet ist.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Bereich aufgrund der vorhandenen Freiflächen als weitgehend intakt einzuschätzen.

Infolge von Starkregen können gemäß UmweltAtlas Bayern im Plangebiet Fließwege mit z.T. starkem Abfluss entstehen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet jedoch überwiegend hoch bis sehr hoch.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers bzw. die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Stoffimmissionen herangezogen.

8.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung in Teilen reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten.

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Ebenso kann eine entsprechende Ver- und Entsorgungsplanung einen Beitrag zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser beitragen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen sowie in der öffentlichen Grünfläche versickern.

Durch die Freihaltung der Überschwemmungsfläche sind keine Konflikte im Hochwasserfall anzunehmen.

8.5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten

8.6 Schutzgut Klima und Luft

8.6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen.

Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.⁵

Das Plangebiet ist eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

Die Bestandsbebauung ist hingegen der städtischen Wärmeinsel zuzuordnen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie die Luftreinheit herangezogen.

⁵ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die zu erwartende Bebauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die Fläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁶ zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt. Grünordnerische Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass kleinklimatisch ausgleichende Strukturen (Eingrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) geschaffen werden.

8.6.4 Fazit

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.7 Schutzgut Landschaft

8.7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere geprägt von der vorhandenen Bebauung, sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen und der Gailach mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen. Die überplante Fläche befindet sich auf einer als Grünland und Acker genutzten Fläche mit Bestandsbebauung im Norden und ohne landschaftlich wertgebende Strukturelemente. Insgesamt kann von einer Vorbelastung und menschlichen Überprägung des Landschaftsbildes gesprochen werden.



Abbildung 1: Blick von Südosten auf den Geltungsbereich mit bereits vorhandener Bebauung im Hintergrund

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft herangezogen.

8.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus östlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zum baulichen Bestand in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur wenig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Monheim wirkt.

8.7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁶ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

8.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.8.1 Basisszenario

In der Nähe des Plangebietes befindet sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt der Denkmalsubstanz bzw. einzelner Funde als geschichtliches Zeugnis herangezogen.

8.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen. Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend.

8.8.4 Fazit

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

8.9 Wechselwirkungen

8.9.1 Basisszenario

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung der Planung bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

8.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auch durch die Auswirkungen der Planung ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

8.9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden den jeweiligen, betreffenden Schutzgütern zugeordnet ergriffen und im parallel aufgestellten Bebauungsplan „An der Gailach“ festgesetzt.

9.1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten

9.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt zum einen planintern angrenzend zur bestehenden Bebauung sowie zum anderen planextern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim. Die Flächen werden jeweils in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim sieht verschiedene Bereiche für eine bauliche Entwicklung am Hauptort vor (z.B. im Norden und Süden). Insb. die südlichen Wohnbauentwicklungsflächen bieten aufgrund der sich anschließenden weitläufigen Offenlandschaft ein größeres Potenzial für artenschutzrechtliche Konflikte, die ein mögliches Planungshindernis darstellen könnten, sodass hierauf nicht der Fokus lag. Zudem besteht in den betreffenden Bereichen derzeit kein Zugriff auf die Grundstücke, sodass der kurzfristig und mittelfristig zu deckende Bedarf an Bauplätzen mit dem vorliegenden Plangebiet gedeckt werden soll.

11 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich liegt östlich der Stadtmitte von Monheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte und in Teilen bereits bebaute Fläche überplant, die keine nennenswerten Arten- oder Strukturvielfalt aufweist.

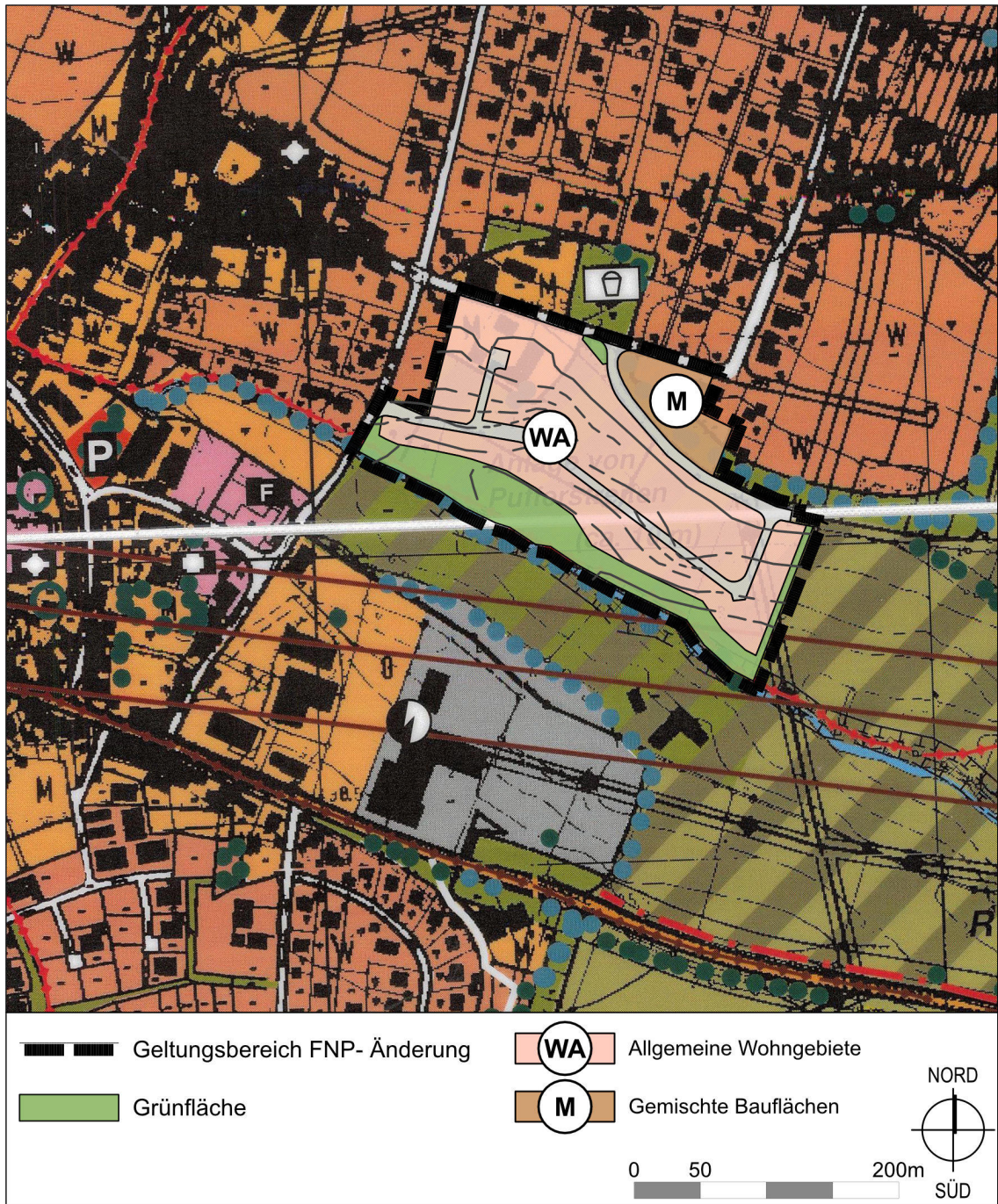
Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gemischte Baufläche“ und „von Bebauung, Abgrabung, Aufforstung u.ä. freizuhaltender Bereich“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen jedoch keine Schutzgebiete oder anderweitige Schutzausweisungen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet und ein dörfliches Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Durch die zu erwartende Bebauung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte werden derzeit nicht hervorgerufen. Im Rahmen des Abbruchs bestehender Gebäude sind diese im Vorfeld auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen und der Untersuchungs- und Maßnahmenumfang zuvor einvernehmlich durch die Bauherrschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird zum einen planintern im Süden sowie planextern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim ausgeglichen.

D FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert (M 1:5000)



Vorentwurf vom 28.01.2025
 Entwurf vom 24.02.2026
 zuletzt geändert am

Monheim, den

Kirchheim am Ries, den

.....
 Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....
 Planungsbüro Godts

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **28.01.2025** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Gailach“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.02.2025 im Amtsblatt Nr. 07** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadt Monheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **28.01.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **21.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.02.2025 im Amtsblatt Nr. 07** ortsüblich bekannt gemacht.

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

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat am **24.02.2026** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **16.04.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

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

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Stadtrat der Stadt Monheim die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom , **zuletzt geändert am** in seiner Sitzung am durch Beschluss fest.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monheim mit Bescheid Nr. vom gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 Wirksamwerden

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

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)