

# STADT MONHEIM

Marktplatz 23  
86685 Monheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und entspricht im Wesentlichen dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Südlich der Wemdinger Straße II“

---

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 28.02.2023

Entwurf vom 02.05.2023

---

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 Herz

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Planungserfordernis

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monheim erforderlich, da die bisherige Flächennutzungsplanung in einem Teilbereich des dort geplanten Industriegebietes „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Wald“ und „Sukzessionsfläche - Ruderalflur“, vorsieht.

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in Industriegebiet mit vorgelagerten Grünflächen geändert.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ im Sinne von §8 Abs.3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

### 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand angrenzend an bestehende Industriegebiete sowie in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B2.

Im Plangebiet befinden sich Waldbereiche, Intensiv genutztes Grünland, extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsmaßnahme des benachbarten Bebauungsplanes) sowie ausgewiesene Industriegebietsfläche.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)**<sup>1</sup> 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 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 geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nach-teile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut 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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

#### 3.1 Flächensparen

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

<sup>1</sup> BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortansässige und regionale Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung und damit Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Monheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

Laut **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** befindet sich das Plangebiet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.<sup>2</sup> Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

#### **B II Wirtschaft**

##### **1 Entwicklung der gesamten Region**

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

##### **2.2 Ländlicher Raum**

**2.2.1 (Z)** Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

#### **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.

Die vorstehenden 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 Flächennutzungsplanänderung in ein Industriegebiet wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

<sup>2</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

Laut Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) befindet sich der Änderungsbereich zudem im Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“. In Landschaftsschutzgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu. Eine Überplanung bisheriger Außenbereichsgrundstücke im Landschaftsschutzgebiet durch Bebauungspläne ist in der Regel nur möglich, wenn im Gegenzug eine förmliche (Teil-) Aufhebung der Schutzverordnung erfolgt. Dies erfolgt über das Verfahren zur Herausnahme/Hereinnahme von flächengleichen Grundstücken in das jeweilige Schutzgebiet. Über die Entlassung einer Teilfläche aus dem Schutzgebiet hat der Ordnungsgeber (hier: der Umweltausschuss des Landkreises Donau-Ries) nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Dieses Verfahren zur Herausnahme/Hereinnahme wurde seitens der Stadt Monheim im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ beantragt und wird nun einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die von der Bauleitplanung betroffene Schutzgebietsfläche wird dabei aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und an geeigneter Stelle in das Landschaftsschutzgebiet hereingenommen.

Eine entsprechende Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes soll zudem dazu beitragen die zu erwartende Industriegebietsnutzung landschaftlich einzubinden bzw. optische Wirkungen abzumildern.

Die Belange des Landschaftsschutzes werden durch die vorgenannten Schritte/Maßnahmen als ausreichend beachtet und gewahrt angesehen.

#### **4 Erschließung**

Das Industriegebiet wird über die vorhandene Erschließung des benachbarten Industriegebietes im Norden an die Wemdinger Straße (St2214) angebunden.

## 5 Flächennutzungsplan

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



## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

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

### **2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich der Wemdinger Straße II“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen.

Daher wird an dieser Stelle lediglich die Zusammenfassung wiedergegeben und darüber hinaus im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“:**

Das Plangebiet liegt westlich von Monheim, angrenzend an bestehende Bebauung, Die Bundesstraße B2 und die Wemdinger Straße (St2214). Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Wald“ und „Sukzessionsfläche - Ruderalflur“ dargestellt.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Industriegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Es wird eine Fläche überplant, die mit Wald bestanden ist und in den übrigen Bereichen als Grünland (z.T. Ausgleichsfläche) genutzt wird. Durch die Planung entstehen großflächige Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Dabei ist die Vorbelastung durch die Bundesstraße B 2, die Staatsstraße St2214 und die angrenzenden Industriegebiete bereits beachtlich und fließt in die Beurteilung mit ein. Aufgrund der Größe des geplanten Industriegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme und damit dem Eingriff in die Schutzgüter der Umwelt andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Für letzteres werden zudem naturnahe Rückhaltmaßnahmen vorgesehen.

Der verbleibende Eingriff wird extern ausgeglichen in dem der entfallende Waldbereich flächengleich aufgeforstet wird. Zum anderen wird der übrige Kompensationsbedarf durch Verwendung städtischer Ökokontoflächen samt Verzinsung erbracht. Darüber hinaus weiterhin erforderlicher Ausgleich erfolgt durch Aufwertung einer Teilfläche der Flurnummer 427 Gemarkung Wittesheim.

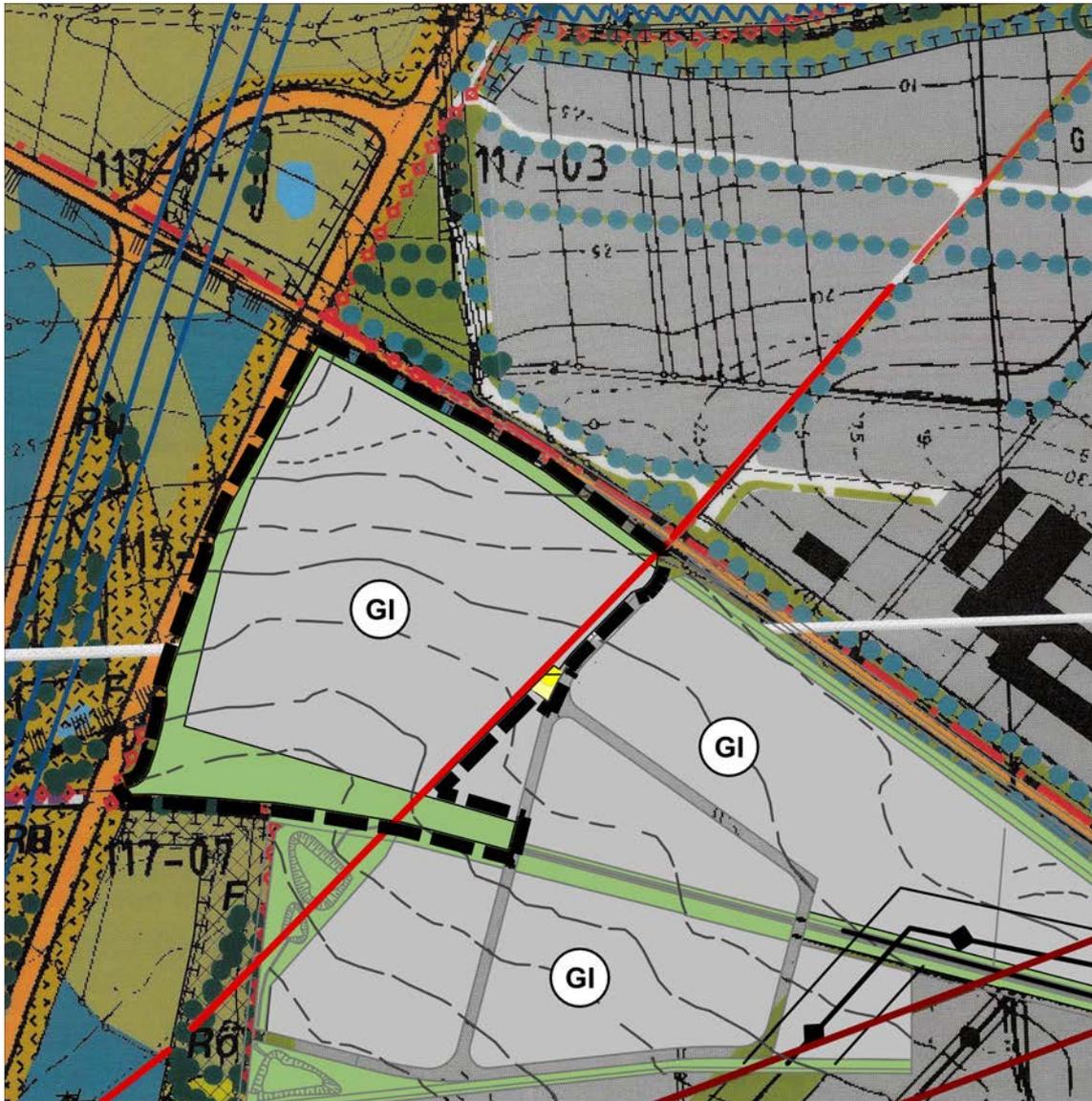
### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

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.

## C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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



Vorentwurf vom 28.02.2023  
Entwurf vom 02.05.2023

Monheim, den .....

Kirchheim am Ries, den .....

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

.....  
Planungsbüro Godts

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **07.02.2023** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße II“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **28.02.2023** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **17.03.2023 bis einschließlich 25.04.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **09.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **17.03.2023 bis einschließlich 25.04.2023** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Monheim hat am **02.05.2023** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **02.05.2023** 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.

### 5 Öffentliche Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom **02.05.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

### 6 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)

## 7 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monheim mit Bescheid Nr. .... vom ..... gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den .....

(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)