



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ANGERBERG-OST II“

**A) PLANZEICHNUNG
DER AUFHEBUNG
UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

B) BEGRÜNDUNG

C) UMWELTBERICHT

Vorentwurf 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



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ANGERBERG-OST II“

A) PLANZEICHNUNG DER AUFHEBUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf 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

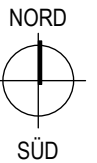
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

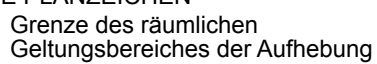
BEARBEITUNG :

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

A	PLANZEICHNUNG DER AUFHEBUNG (M 1:1500)	3
B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Präambel.....	4
1.1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Aufhebung	4
2.2	In-Kraft-Treten	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	5
1	Aufstellungsbeschluss	5
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	5
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	5
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	5
5	Satzungsbeschluss	5
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	6
7	In-Kraft-Treten.....	6



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2025 (Lage: ETRS89/UTM32)



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches **BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) die **Aufhebung des Bebauungsplanes „Angerberg-Ost II“** als Satzung.

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom , **zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Geltungsbereich der Aufhebung
sowie Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- B) Begründung
C) Umweltbericht

1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

2.1 Aufhebung

Der Bebauungsplan „Angerberg-Ost II“ ist aufgehoben.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Flurnummern

2314, 2316, 2317, 2318, 2318/1, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2326(TF), 2326/1, 2329/1, 2329/3 Gemarkung Monheim (TF=Teilfläche).

2.2 In-Kraft-Treten

Diese Aufhebung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.09.2025** die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss für die Aufhebung wurde am 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 **24.02.2026** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 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 Monheim hat am den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht 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.

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Monheim hat die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Aufhebung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen 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)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes im in der Planzeichnung dargestellten und in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Geltungsbereich in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Aufhebung des Bebauungsplanes samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile 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)



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ANGERBERG-OST II“

B) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf 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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufhebung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Wahl des Verfahrens	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Erschließung	4
5	Lage	4
B	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1500)	5
C	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1500)	6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufhebung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Angerberg-Ost II“ wurde am 15.01.1988 durch das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid Nr. SG40-147 genehmigt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. [...] - **§1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] - **§1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre [...] Aufhebung. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele und Grundzüge der Planung entsprechen nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes „Angerberg-Ost II“ nach Ansicht des Stadtrates als nicht mehr erforderlich erachtet.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da die Fläche durch die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart vorgeprägt ist, dass § 34 BauGB für eine Beurteilung von Vorhaben im Bereich der vorhandenen Bebauung herangezogen werden kann. Künftige Bauvorhaben müssen sich dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine moderate und verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Siedlungslagen ist zudem in § 1a Abs. 2 BauGB als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz vorgesehen und somit erklärtes Planungsziel. Eben diese Nachverdichtung ist auf Grundlage des § 34 BauGB möglich.

2 Wahl des Verfahrens

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gem. § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Nachdem keine Fallkonstellation vorliegt, die ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zulässt, wird das Regelverfahren durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich, da die vorhandenen Nutzungen dem nicht entgegenstehen.

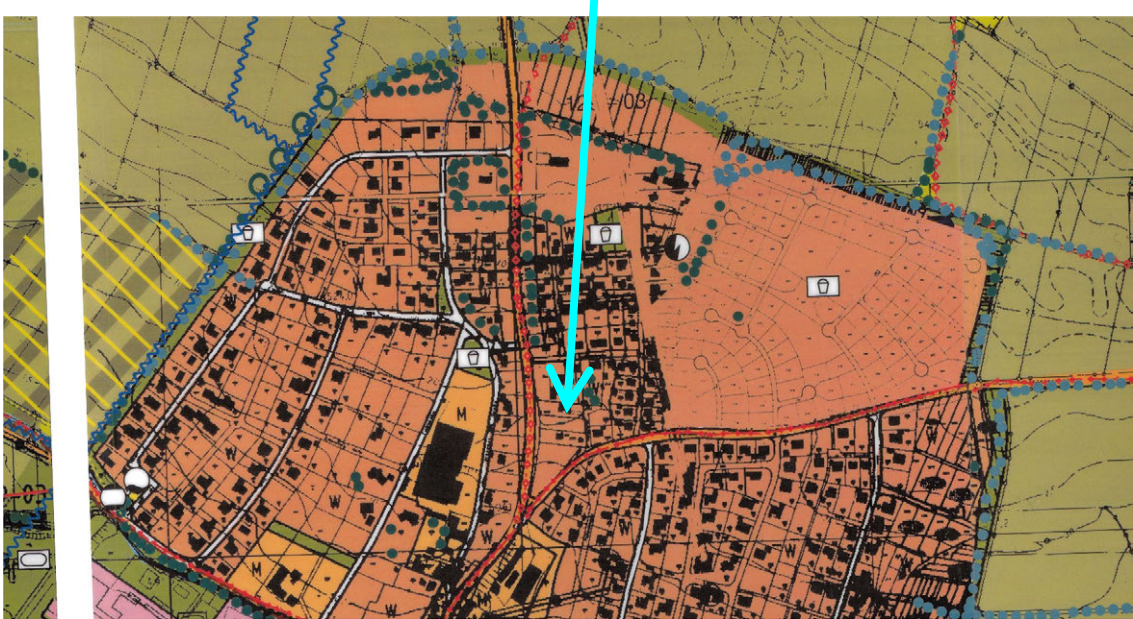


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bayernstraße, die Wittesheimer Straße, die Nürnberger Straße und den Gartenweg erschlossen

5 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Monheim.

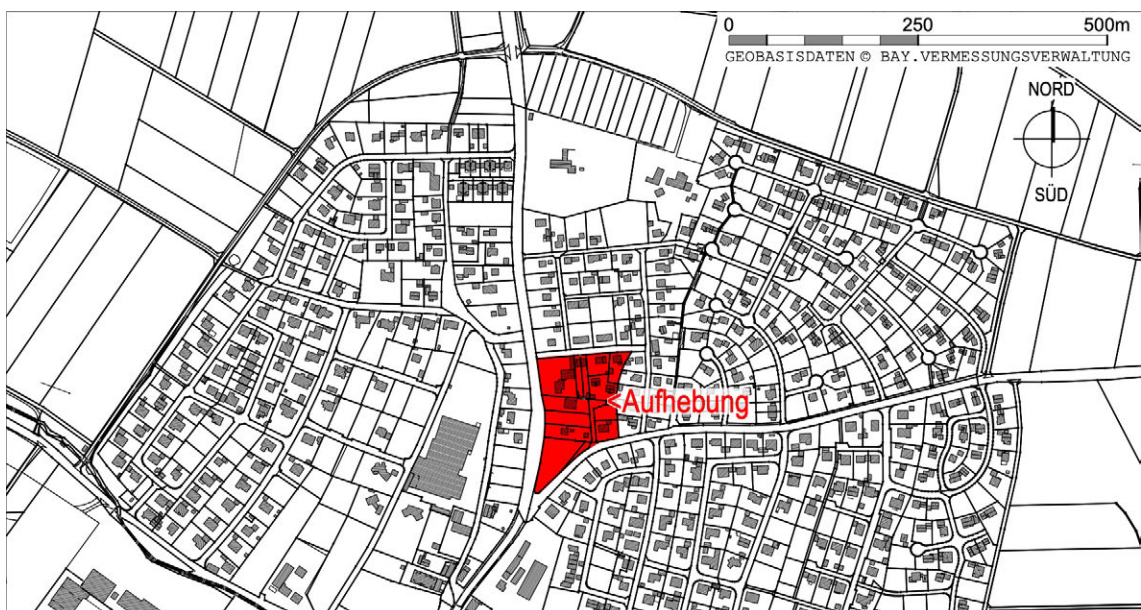


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

0 25 75m

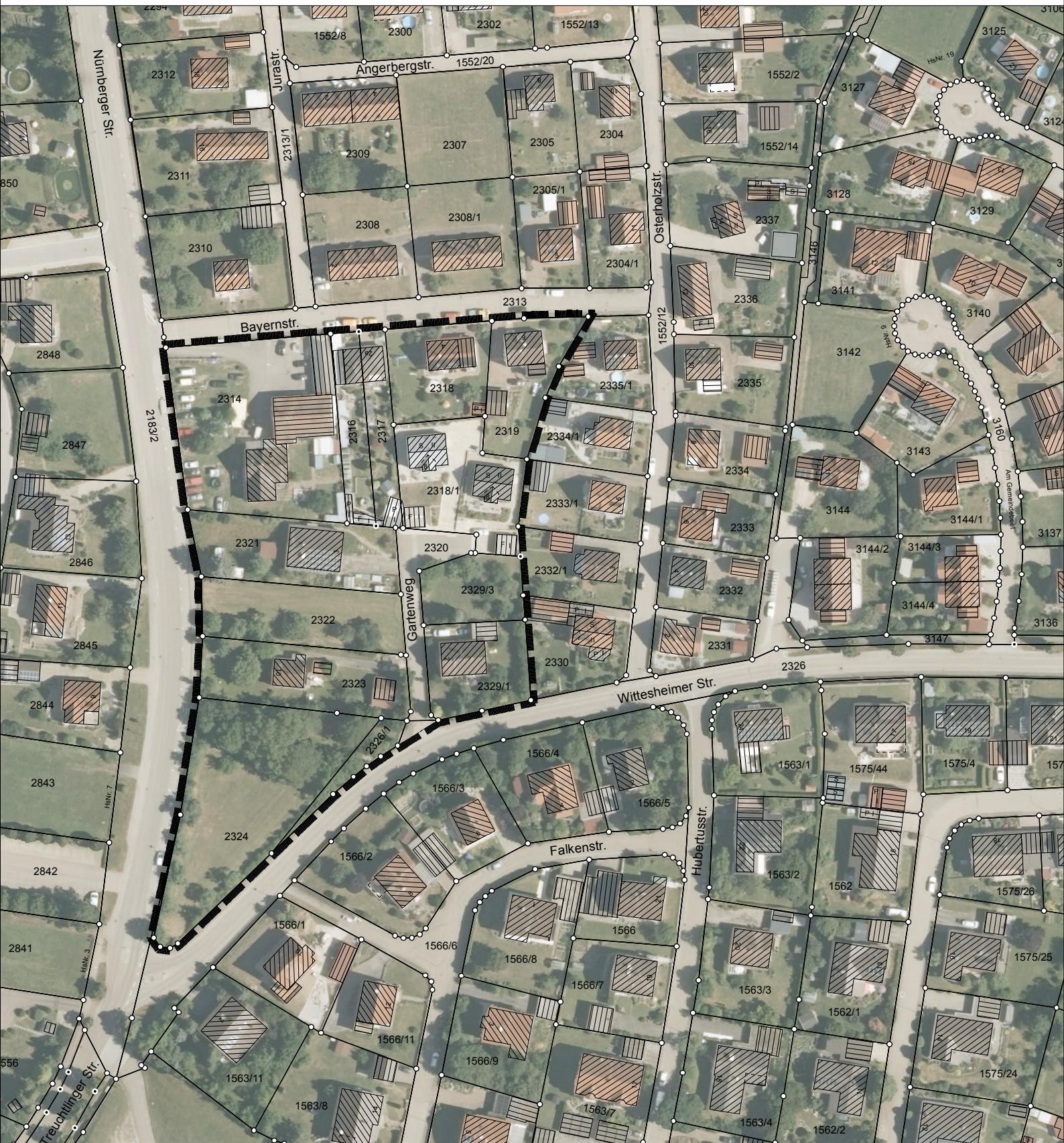
NORD

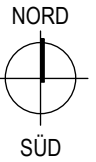


SÜD

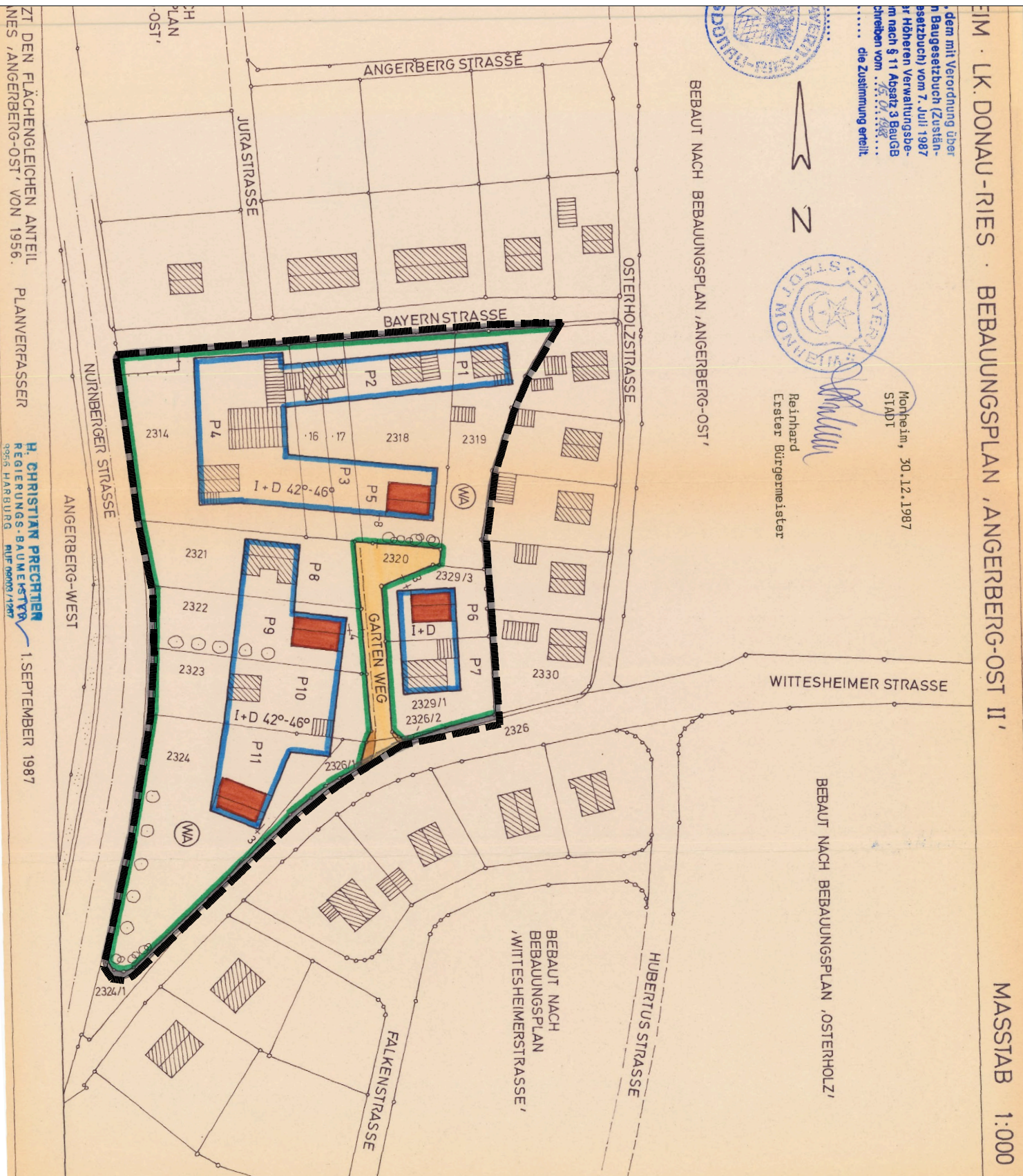
B LAGEPLAN BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1500)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2025 (Lage: ETRS89/UTM32)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der Aufhebung



Planfertiger: Architekt Helmut Prechter, Mörsheim 24.08.1956



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der Aufhebung



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ANGERBERG-OST II“

C) UMWELTBERICHT

Vorentwurf 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

A	EINLEITUNG	4
1	Allgemeines	4
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen oder Fachplanungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) und Regionalplan der Region Augsburg	5
3.2	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
5	Naturräumliche Gegebenheiten	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach Seibert	6
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach dem Bay. Landesamt für Umwelt	6
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
1	Schutzgut Mensch	7
1.1	Basisszenario	7
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	7
1.4	Fazit.....	7
2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
2.1	Basisszenario	8
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	8
2.4	Fazit.....	8
3	Schutzgut Fläche	8
3.1	Basisszenario	8
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	8
3.4	Fazit.....	8
4	Schutzgut Boden.....	9
4.1	Basisszenario	9
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
4.4	Fazit.....	9
5	Schutzgut Wasser.....	9
5.1	Basisszenario	9
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
5.4	Fazit.....	9
6	Schutzgut Klima und Luft.....	9
6.1	Basisszenario	9
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
6.4	Fazit.....	10
7	Schutzgut Landschaft	10
7.1	Basisszenario	10
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
7.4	Fazit.....	10

8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	10
8.1	Basisszenario	10
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
8.4	Fazit.....	10
9	Wechselwirkungen.....	11
C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	11
1	Vermeidung und Minderung.....	11
2	Ausgleich	11
D	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	12
E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG	12
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	12
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	12
F	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12

A EINLEITUNG

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 Auswirkungen zu ermitteln 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 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten. Insofern fließen in den laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit ein.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Auswirkungen. 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 Auswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele und Grundzüge der Planung entsprechen nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes „Angerberg-Ost II“ nach Ansicht des Stadtrates als nicht mehr erforderlich erachtet.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da die Fläche durch die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart vorgeprägt ist, dass § 34 BauGB für eine Beurteilung von Vorhaben im Bereich der vorhandenen Bebauung herangezogen werden kann. Künftige Bauvorhaben müssen sich dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine moderate und verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Siedlungslagen ist zudem in § 1a Abs. 2 BauGB als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz vorgesehen und somit erklärtes Planungsziel. Eben diese Nachverdichtung ist auf Grundlage des § 34 BauGB möglich.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen oder Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) und Regionalplan der Region Augsburg

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern¹:

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (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.

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) weist die folgenden, auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze aus:

- B V 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.

Nachdem die Aufhebung eine verträgliche Nachverdichtung ermöglichen soll, entspricht die Aufhebung damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm² weist für den Planbereich keine Zielsetzungen bzw. Maßnahmen auf.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim³ stellt im Aufhebungsbereich Wohnbaufläche dar. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

4 Schutzgebiete und -ausweisungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung.⁴

5 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Südliche Frankenalb“ (082). Die Hochfläche der südlichen Frankenalb ist aus den verkarsteten Kalkgesteinen des Jura aufgebaut. Dabei sind in dem zum Landkreis Donau-Ries gehörenden Teil der Südlichen Frankenalb Auswirkungen des Meteoriteneinschlags festzustellen, durch den das Ries entstanden ist. Insbesondere der Westrand der südlichen Frankenalb ist – ähnlich dem südlichen Riesrand – stark in einzelne Kuppen zergliedert.²

¹ Bayerische Staatsregierung (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München

² Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, 1995

³ STADT MONHEIM (2001) Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Verfasser FNP: Architektur- und Städtebaubüro Moser & Rott, H. Moser, R. Herdle; Verfasser LP: Institut für Wirtschaftsökologie, Dr. Dr. K. Marquardt, Dipl.-Ing. S. Schuh, Dipl.-Agr.-Ing. A. Gerstmann

⁴ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 13.02.2026

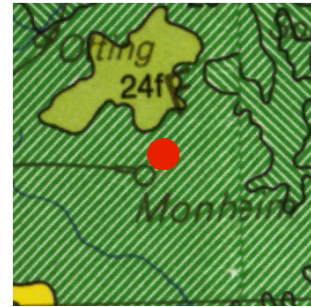
6 Potenzielle natürliche Vegetation nach Seibert

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*



7 Potenzielle natürliche Vegetation nach dem Bay. Landesamt für Umwelt

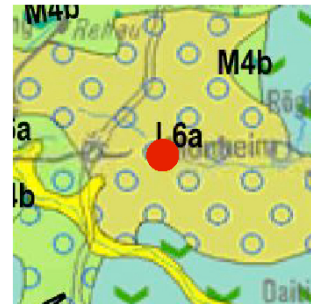
Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁵ dem Vegetationsgebiet L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

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



⁵ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Auswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Der Zeithorizont bezieht sich hierbei 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.

1 Schutzgut Mensch

1.1 Basisszenario

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan herrscht im Aufhebungsbereich überwiegend Wohnbebauung vor. Die noch unbebauten Grünstücke sind z.T. mit Gehölzen bestanden und werden darüber hinaus intensiv als Grünfläche gepflegt.

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.

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung der Geschossigkeit sind daher in Zukunft möglich.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm), sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Vorhaben, die nach § 34 BauGB zugelassen werden, müssen künftig Belästigungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf ein zumutbares Maß beschränken. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung ist nicht auszuschließen, wobei die vorhandene Bebauungsstruktur dem jedoch Grenzen setzt.

1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1 Basisszenario

Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung ist das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung für die lokale Fauna und Flora bzw. für die biologische Vielfalt. Es kann erwartet werden, dass insbesondere Kulturfolger bzw. siedlungsbezogene Arten von allgemeiner Häufigkeit (z.B. Amsel, Kohlmeise, Haussperling) hier annehmbare Bedingungen finden.

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.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die im Geltungsbereich vorhandenen privaten Gärten und die noch unbebauten Grünstücke mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in geringem Umfang in den Vegetationsbestand der Gärten sowie eine mögliche Bebauung noch unbebauter Grundstücke führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensräume.

Ggf. ist im Zuge der Einreichung von Bauanträgen auf die naturschutzfachliche Notwendigkeit zur Kontrolle bestehender Gehölze auf Lebensstätten/Niststrukturen hinzuweisen, bevor diese Entfernt werden.

2.4 Fazit

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3 Schutzgut Fläche

3.1 Basisszenario

Die vorhandene Flächennutzung ist maßgeblich von der bestehenden Wohnbebauung geprägt. Die noch unbebaute Parzelle wird intensiv als Grünfläche gepflegt. Eine wertgebende Funktion für die Landwirtschaft besteht aufgrund der baulichen Überprägung nicht.

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

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung der Geschossigkeit kann angenommen werden. Die Art der Flächennutzung sowie die Flächenqualität (Bereitstellung von Wohnraum) ändert sich dabei jedoch nicht grundlegend bzw. nur Kleinräumig.

3.4 Fazit

Für das Schutzgut Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung bereits großflächig verändert/gestört. Das natürliche Bodengefüge ist überwiegend beeinträchtigt.

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.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die zu erwartende bauliche Nachverdichtung sowie die mögliche Bebauung bislang noch unbebauter Grundstücke kann zu weiteren Versiegelungen/ Inanspruchnahmen des Bodens führen, wenngleich die zur Verfügung stehenden Freiflächen begrenzt sind.

4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.).

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.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die infolge der Aufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt aufgrund der Kleinräumigkeit i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Basisszenario

Die bestehende Bebauung bzw. die Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungsbereich stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar. Dies beschreibt das Phänomen, dass in bebauten Gebieten im Vergleich zur ländlichen Umgebung bodennah höhere Lufttemperaturen zu beobachten sind, da bebaute Flächen stärkeren Aufheizungseffekten unterliegen.⁶

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

⁶ https://www.stadtklima-stuttgart.de/index.php?klima_waermeinsel

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die infolge der Aufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes, da der Bereich der Aufhebung aufgrund seiner begrenzten Größe keine klimatisch bedeutsame Funktion wahrnimmt und etwaige Nachverdichtungen in geringem Umfang keinen nennenswerten Effekt ausüben.

6.4 Fazit

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Bebauung mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt. Es besteht somit bereits eine deutliche anthropogene⁷ Vorprägung.

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

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung führt aufgrund der Vorprägung i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

Im Geltungsbereich oder dessen Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale.

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

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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.

8.4 Fazit

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

⁷ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Anthropogene ⁸ Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen ⁹ und abiotischen ¹⁰ Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Wasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung. Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auf.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Sicherung des vorhandenen ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen.
- auf ausreichenden Grünflächenanteil bei der Beurteilung der Bauanträge achten

2 Ausgleich

Bei einer Bebauungsaufhebung wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach §34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

⁸ Anthropogen: vom Mensch entstanden/beeinflusst

⁹ Biotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen erkennbar beteiligt sind. Sie ergeben sich aus den Wechselwirkungen zwischen Arten innerhalb eines Ökosystems.

¹⁰ Abiotisch: Umweltfaktoren an denen Lebewesen nicht erkennbar beteiligt sind. U. a. Klima, Relief, Boden, Wasser.

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Statt der Aufhebung könnte eine Bebauungsplanänderung ins Verfahren gehen.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, sind die noch möglichen Nachverdichtungen in geringem Ausmaß aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Angerberg-Ost II“ wird aufgehoben.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die baurechtliche Beurteilung überwiegend nach § 34 BauGB. Künftige Bauvorhaben müssen sich dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Regelung führt aufgrund der, dem Bebauungsplan geschuldeten baulichen Prägung zu ausreichenden Beurteilungsgrundlagen, um eine Nachverdichtung sowie moderate Entwicklungsmöglichkeiten bei baulichen Veränderungen zu ermöglichen.

Eine moderate und verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Siedlungslagen ist zudem in § 1a Abs. 2 BauGB als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz vorgesehen und somit erklärtes Planungsziel. Eben diese Nachverdichtung ist auf Grundlage des § 34 BauGB möglich.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung dieses Standortes sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen jedoch insgesamt von geringer Erheblichkeit. Generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass künftige Bauvorhaben sich verträglich einfügen und die Schutzgüter der Umwelt nicht über die Maßen zusätzlich belasten.