

Öffentliche Auslegung vom 06.02.2026 bis 23.02.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bürgerversammlung am 19.02.2026

1. "Heilig-Kreuz-Garten"

Bebauungsplan mit
18. Flächennutzungsplanänderung

2. "Donau-Park"

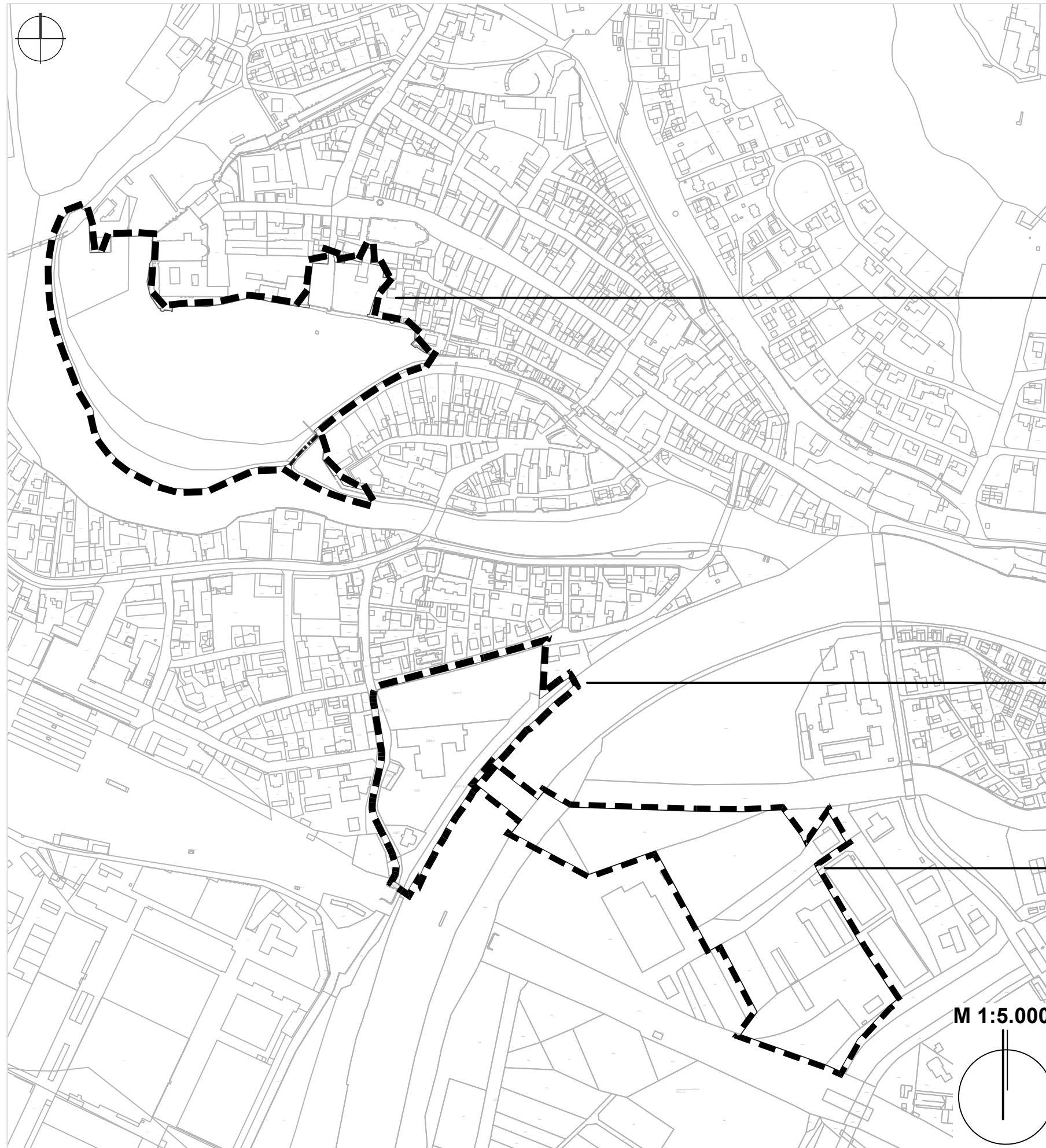
Bebauungsplan mit
19. Flächennutzungsplanänderung

3. "Zusamweg"

Bebauungsplan mit
20. Flächennutzungsplanänderung



Übersicht - Bebauungspläne mit Änderung des Flächen- nutzungsplanes



1. "Heilig-Kreuz-Garten"
ca. 7,80 ha

2. "Donau-Park"
ca. 2,87 ha

3. "Zusamweg"
ca. 5,70 ha

PLANER
ENTWURF AUSFÜHRUNG
GDLA | GORNIK DENKEL
Landschaftsarchitektur PartGmbH
Handschuheimer Landstraße 2b
61920 Heidelberg

PLANER
BP + FNP VERFAHREN
HAINDL + PARTNER PartGmbH
Landschaftsarchitekten . Ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding

ARTENSCHUTZ
Büro BILANUM
Herr Dr. Schmidt
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding

IMMISSIONSSCHUTZ
igi CONSULT GmbH
Herr Trollmann
Geschwister-Scholl-Straße 6
86650 Wemding

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026

Große Kreisstadt Donauwörth - Stadtbauamt
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth



1. "Heilig-Kreuz-Garten"

- Bebauungsplan
mit 18. Flächennutzungsplanänderung
und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

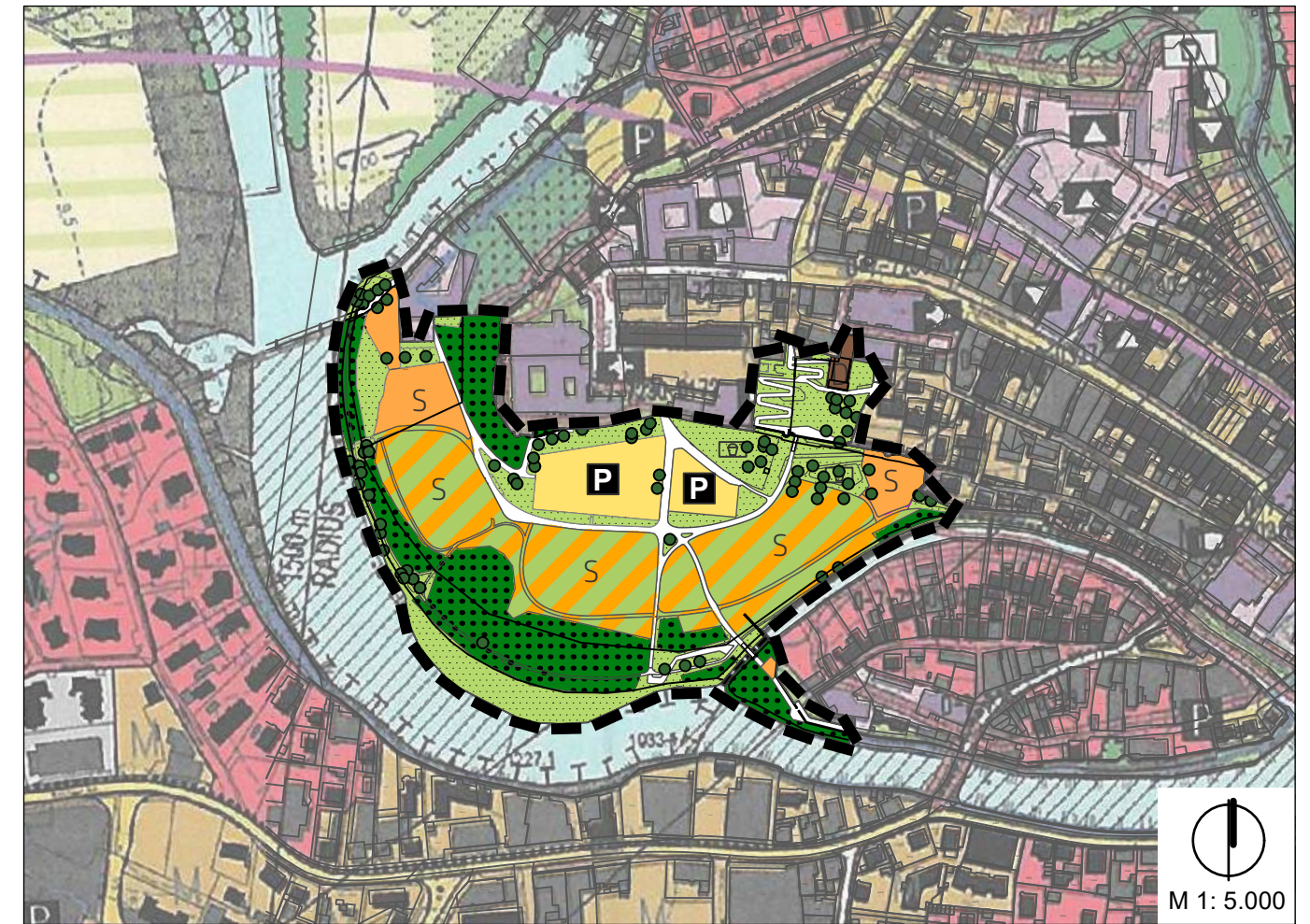


1.1 "Heilig-Kreuz-Garten" FNP-Änderung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



18. Flächennutzungsplanänderung



Art der Baulichen Nutzung

- S Sonderbauflächen
- S Sonderbauflächen, Zweck: Landesgartenschau
- D Dorfgebiet

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und Privaten Bereichs

- Fläche für den Gemeindebedarf
- öffentliche Gebäude mit Bezeichnung
- Öffentliche Verwaltungen
- ✕ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ⬢ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrswege

- sonstige Hauptverkehrsstraßen
- Hupterschließungsstraßen
- P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen und Gehölzstrukturen

- Grünflächen
- Parkanlagen
- ⌢ Spielplatz
- ⬢ Sportplatz
- ⌢ Tennisplatz
- prägende Einzelbäume, zu erhalten
- Hecken und Feldgehölze, zu erhalten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Fließgewässer
- ① Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen HQ100)

Flächen für die Forstwirtschaft und Ziele und Maßnahmen

- Waldflächen
- Gewässerschutzstreifen an Fließgewässern (Vermeidung von Nährstoffeintrag)

Sonstige Planzeichen

- / Biotopflächen gem. amtlicher Biotopkartierung Bayern
- Bodendenkmal mit Nummerierung (z.B D-7-7230-0177)
- ✕ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- |— Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



1.2 "Heilig-Kreuz-Garten" Planzeichnung



Städtebauliche Kennzahlen		
Räumlicher Geltungsbereich		77.595 m²
SO1 LGS	Sondergebiet 1 - LGS	5.395 m²
	'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau sowie Veranstaltungsnutzung'	
SO2 LGS	Sondergebiet 2 - LGS	10.975 m²
	'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau sowie Veranstaltungsnutzung'	
SO3 SPORT	Sondergebiet 3 - Sport	2.355 m²
	'Sport- und Bewegungsflächen analog zum Bestand'	
SO4 SPORT	Sondergebiet 4 - Sport	4.730 m²
	'überwiegend unversiegelte, grün geprägte Sport- und Bewegungsflächen'	
SO5 Gastro	Sondergebiet 5 - Gastro	1.520 m²
	'Gastronomie'	
SO6 LGS	Sondergebiet 6 - LGS	1.095 m²
	'Eingangspavillon'	
MU	Urbanes Gebiet	515 m²
	'Bestandserhalt des Pfarrgebäude'	
Verkehrsflächen		15.135 m²
- Verkehrsfläche versiegelt		9.545 m²
- Verkehrsfläche befestigt		5.590 m²
Grünflächen Privat		1.925 m²
Grünflächen Öffentlich		33.950 m²
- Spielplatz		405 m²
- Parkanlage		2.610 m²
- Erhalt Bestandsgehölze		16.745 m²
- öffentl. Grünflächen		14.190 m²

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1



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

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau (zeitlich befristet auf 2028):

 - Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige tägliche Bespielung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
 - Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
 - Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
 - untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung ab 2029):

 - Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
 - Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
 - Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen
- 1.2



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

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau (zeitlich befristet auf 2028):

 - Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige tägliche Bespielung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
 - Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
 - Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
 - untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung ab 2029):

 - Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
 - Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
 - Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen
- 1.3



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

Zulässige Nutzungen:

 - Skatepark-Anlagen, Tischtennis und sonstige Sportgeräte und -anlagen im Freien
 - Sonstige befestigte Sport- und Bewegungsflächen
 - Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten)
- 1.4



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

Zulässige Nutzungen:

 - Nicht überbaute Sport- und Bewegungsflächen unterschiedlicher Art, z. B. für Ball-, Spiel-, Bewegungs- und Freizeitsport
 - Sport- und Bewegungsangebote in mobiler oder kleinmaßstäblicher Ausführung, z. B. Kletter- und Bewegungsgeräte, einschließlich Klettertürme
 - Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Tore, Netze, Sitzgelegenheiten)
- 1.5



Sondergebiet 5 - Gastro 'Gastronomie' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

 - Gastronomische Betriebe aller Art (insbes. Außengastronomie)
 - Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
- 1.6



Sondergebiet 6 - LGS 'Eingangspavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau (zeitlich befristet auf 2028):

 - Temporärer Eingangspavillon einschließlich Informations-, Service- und Kontrollfunktionen (z. B. Kasse, Einlass, Besucherinformation)
 - sowie untergeordneter Nebenräume (z. B. Personal, Technik, Lager)
- 1.7



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

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

 - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausstellungsflächen und Veranstaltungen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1

GRZ 0,4 bzw. 0,7

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) als höchst zulässiges Maß
- 2.2

Höhe baulicher Anlagen

Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans dargestellten Maximalhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK Gelände) vor Baubeginn.

3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2



abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Grenzständige Bebauung ist zulässig.
- 3.3



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. Verkehrsflächen

- 4.1



Verkehrsfläche versiegelt
Asphaltierte Flächen für Fahrzeuge oder Wege.
- 4.2



Verkehrsfläche befestigt
Flächen mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Stabilizer
- 4.3



besondere Zweckbestimmung, hier: Brücke
- 4.4



besondere Zweckbestimmung, hier: Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- 4.5



besondere Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Grünordnung

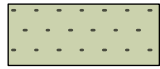
- 5.1



Private Grünfläche
- 5.2



Öffentliche Grünfläche
- 5.3



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Pflanzbeete gemäß Pflanzliste Pfl
- 5.4



besondere Zweckbestimmung, hier: Spielplatz
- 5.5



besondere Zweckbestimmung, hier: Parkanlage
- 5.6



Rodung bestehender Gehölze
- 5.7



Erhalt bestehender Einzelbäume
- 5.8



Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen
Innerhalb dieser Flächen sind punktuelle Sitzgelegenheiten zulässig, sofern der Erhalt und die Entwicklung der Bestandsgehölze nicht beeinträchtigt werden.
- 5.9



Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- 5.10



Neupflanzung von Solitärbaume - Lage unverbindlich gemäß Pflanzliste Pfl (Stadtbäume/ Klimabäume)

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

1.3 "Heilig-Kreuz-Garten" textl. Festsetzungen

6. Fläche für Wasserwirtschaft

- 6.1



Hochwassergefahrenfläche HQ100
- Ausnahmegenehmigungen nach §78 WHG werden parallel gestellt.

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

- 7.1

in Bearbeitung ...



1.4 "Heilig-Kreuz-Garten" naturschutzrechtl. Eingriff / Ausgleich



Legende

- Räumlicher Geltungsbereich
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 1,0
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 0,7
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 0,4
- Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
- FFH-Gebiet Nr. 7029-371 "Wörnitztal"
- Amtl. kartierte Biotop Nr.
7230-1006-001 "Gleitufer der Wörnitz westlich der Donauwörther Altstadt"
7230-1227-001 "Wörnitz unterhalb des Wörnitzstegs in Donauwörth"
7230-0133-001 "Wörnitz zw. Altstadtinsel und Einmündung in die Donau"

Biotop- und Nutzungstyp	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 1,0: Fläche 7.500 m²	
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 1,0	ca. 39.430 WP

Biotop- und Nutzungstyp	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche 4.235 m²	
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 0,7	ca. 14.140 WP

Biotop- und Nutzungstyp	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,4: Fläche 16.935 m²	
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 0,4	ca. 19.544 WP

Ausgleichsmaßnahmen - vorläufige Bilanz -

Kompensationsbedarf

	ca. 73.114 Wertpunkte
abzgl. Bestandsaufwertung innerhalb des Gebiets	ca. 6.775 Wertpunkte
verbleibender Kompensationsbedarf	ca. 66.339 Wertpunkte

Kompensationsdargebot

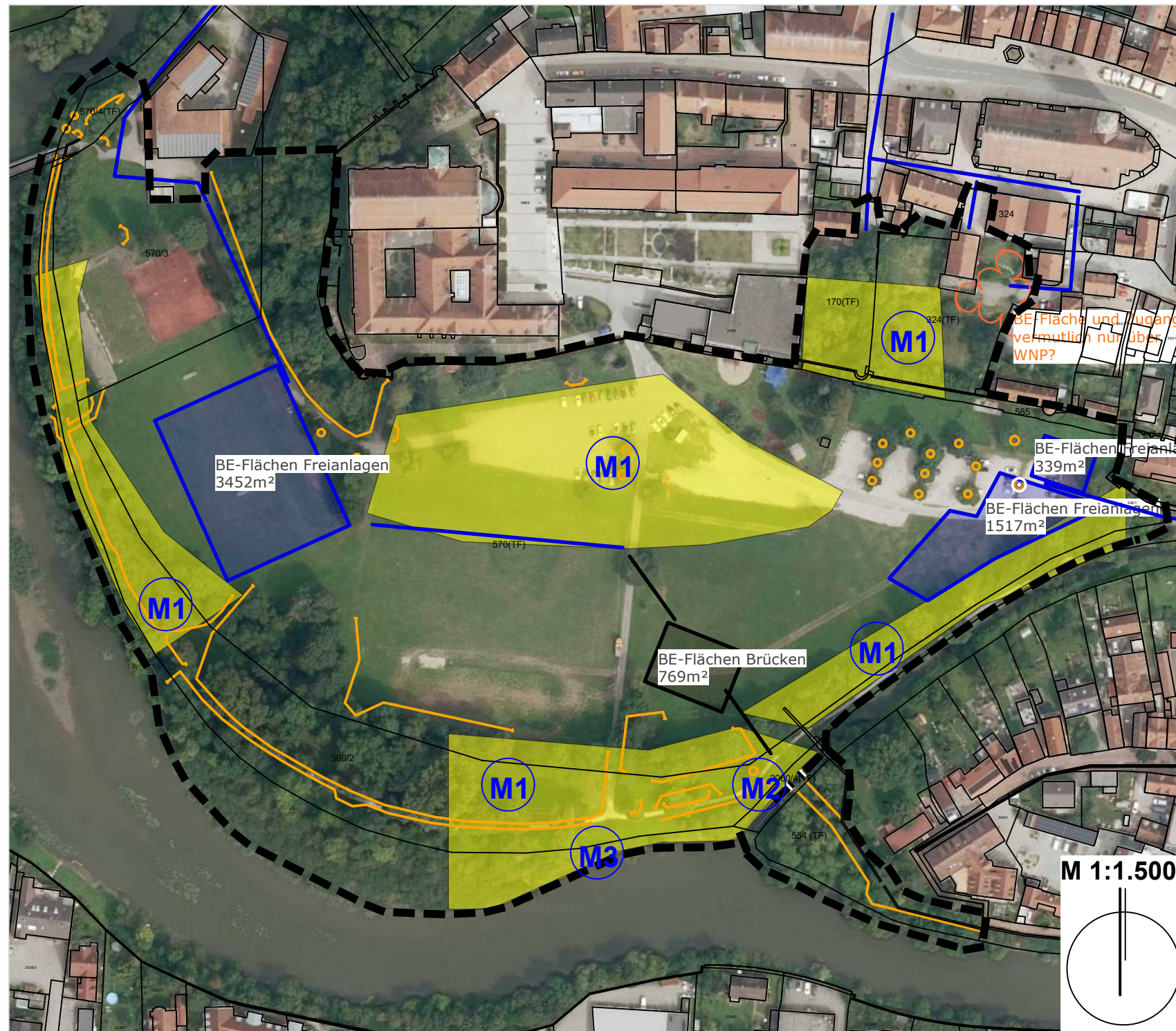
Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Donauwörth
Dargebot ca. 700.000 Wertpunkte
-In Bearbeitung-

Rodung von Einzelbäumen wird über die Neupflanzung von Bäumen (Verhältnis 1:4) kompensiert.

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



1.5 "Heilig-Kreuz-Garten" Artenschutz



Legende

- Konfliktbereiche Artenschutz
- M 1 Vermeidungsmaßnahmen
- Vegetationsschutz
- Amtl. kartierte Biotope
- FFH-Gebiet Nr. 7029-371 "Wörnitztal"
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Räumlicher Geltungsbereich

Allgemein

- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase. Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten. Des Weiteren dokumentiert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der nachfolgend dargestellten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- M 1 **Avi-Fauna (Vögel)**
 - Gehölzrodungen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern
- M 2 **Amphibien**
 - Zum Schutz vorkommender Amphibien sind im Bereich der Kleinen Wörnitz Bodenarbeiten im Gewässer (z.B. Sohlräumung, Entfernen von Auflandungen) im Zeitraum 15.08. - 31.10. möglich,
- M 3 **Bachmuschel**
 - Zum Schutz der potenziell vorkommenden Bachmuschel sind während Baumaßnahmen an der Wörnitz für den vorgesehenen Wörnitzbalkon Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass weder Bau- noch Erdstoffe in die Wörnitz eingetragen oder eingespült werden.

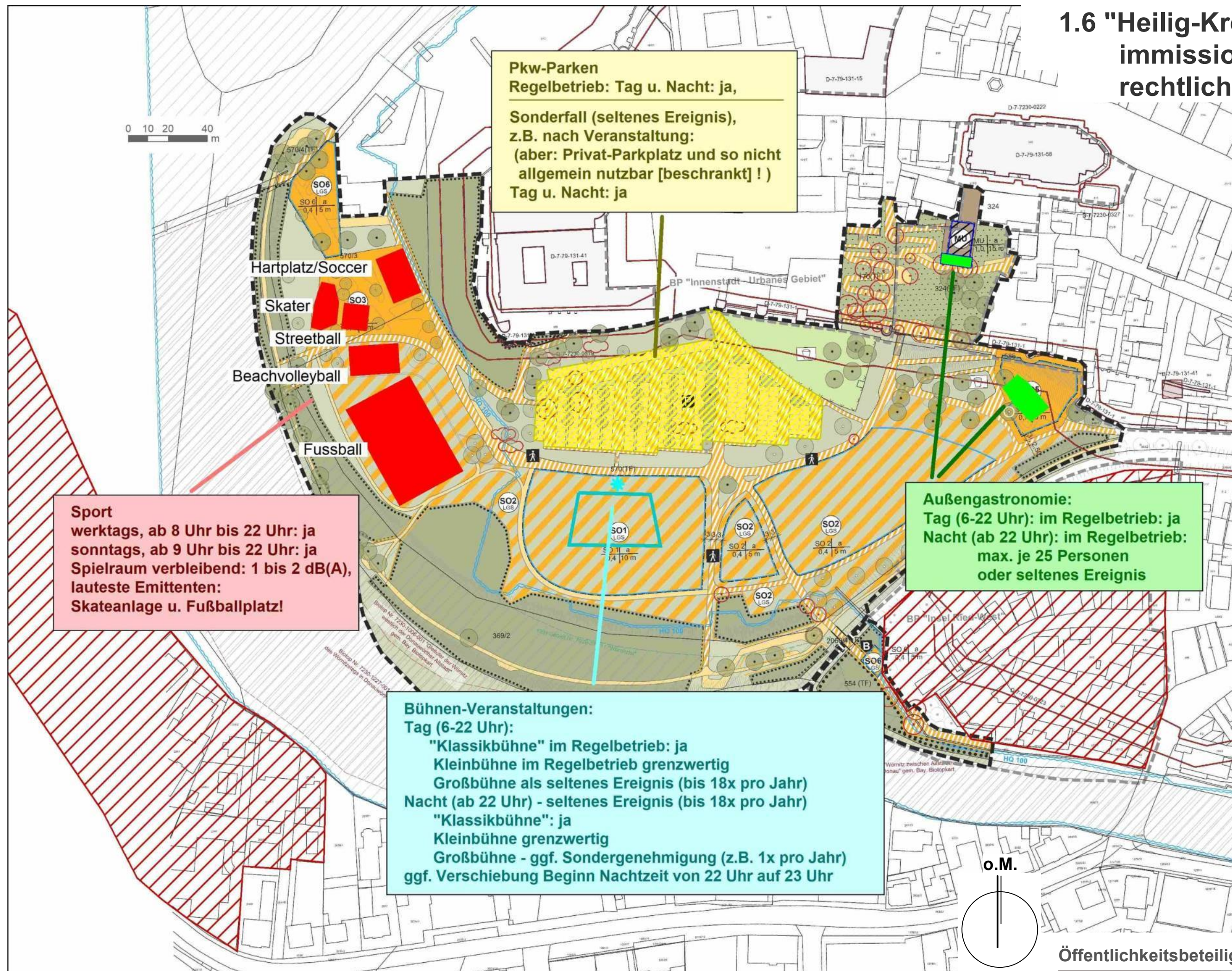
Eventuell Haselmaus

- Bauzeitenregelung für Haselmaus in Teilbereichen

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



1.6 "Heilig-Kreuz-Garten" immissionsschutz- rechtliche Belange



Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



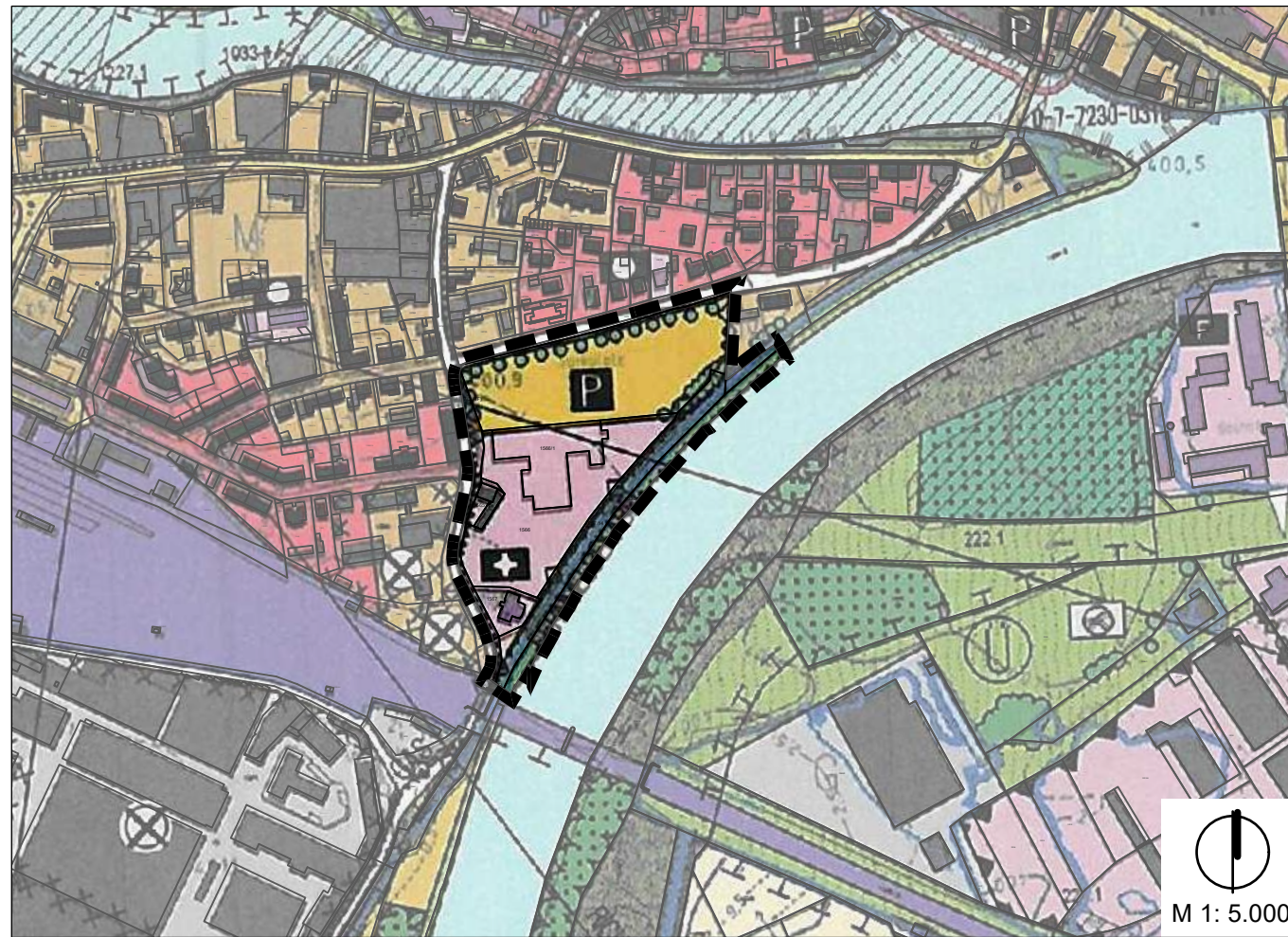
2. "Donau-Park"

- Bebauungsplan
mit 18. Flächennutzungsplanänderung
und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

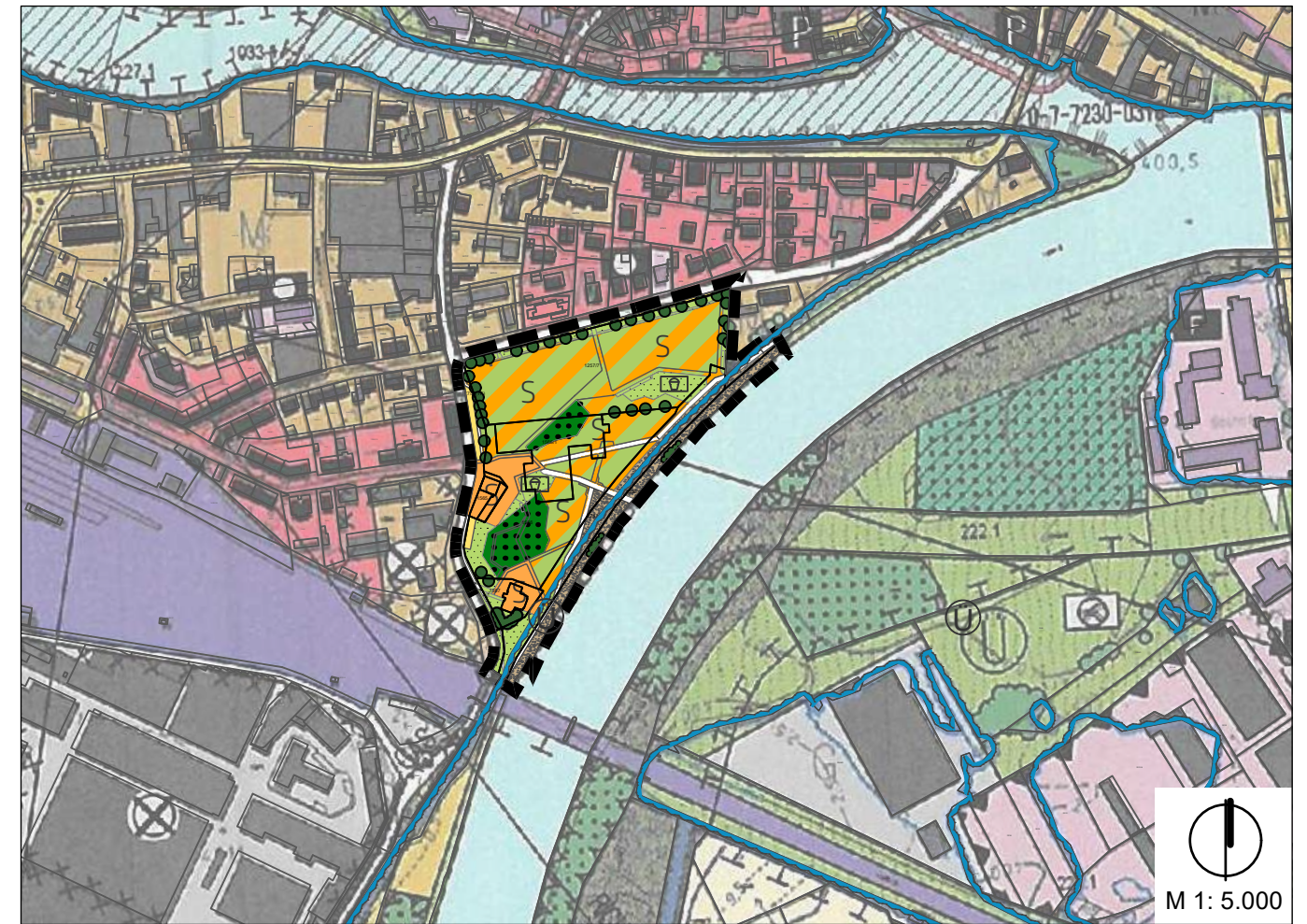


2.1 "Donau-Park" FNP-Änderung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



19. Flächennutzungsplanänderung



Art der Baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- S Sonderbauflächen
- S Sonderbauflächen, Zweck: Landesgartenschau

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und Privaten Bereichs

- Fläche für den Gemeindebedarf
- öffentliche Gebäude mit Bezeichnung
- + Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ⬢ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrswege

- sonstige Hauptverkehrsstraßen
- HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN
- P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen und Gehölzstrukturen

- Grünflächen
- ⦿ Ausstellungs- und Gartenanlagen
- ⦿ Spielplatz
- prägende Einzelbäume, zu erhalten
- prägende Baumgruppen, zu erhalten
- Hecken und Feldgehölze, zu erhalten
- Obstwiesen zu erhalten
- Grünflächen, Zweck: trocken-warm

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Fließgewässer
- ① Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen HQ100)

Flächen für die Forstwirtschaft und Ziele und Maßnahmen

- Waldflächen

Sonstige Planzeichen

- ⬢ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026

Große Kreisstadt Donauwörth - Stadtbauamt
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth



2.2 "Donau-Park" Planzeichnung

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

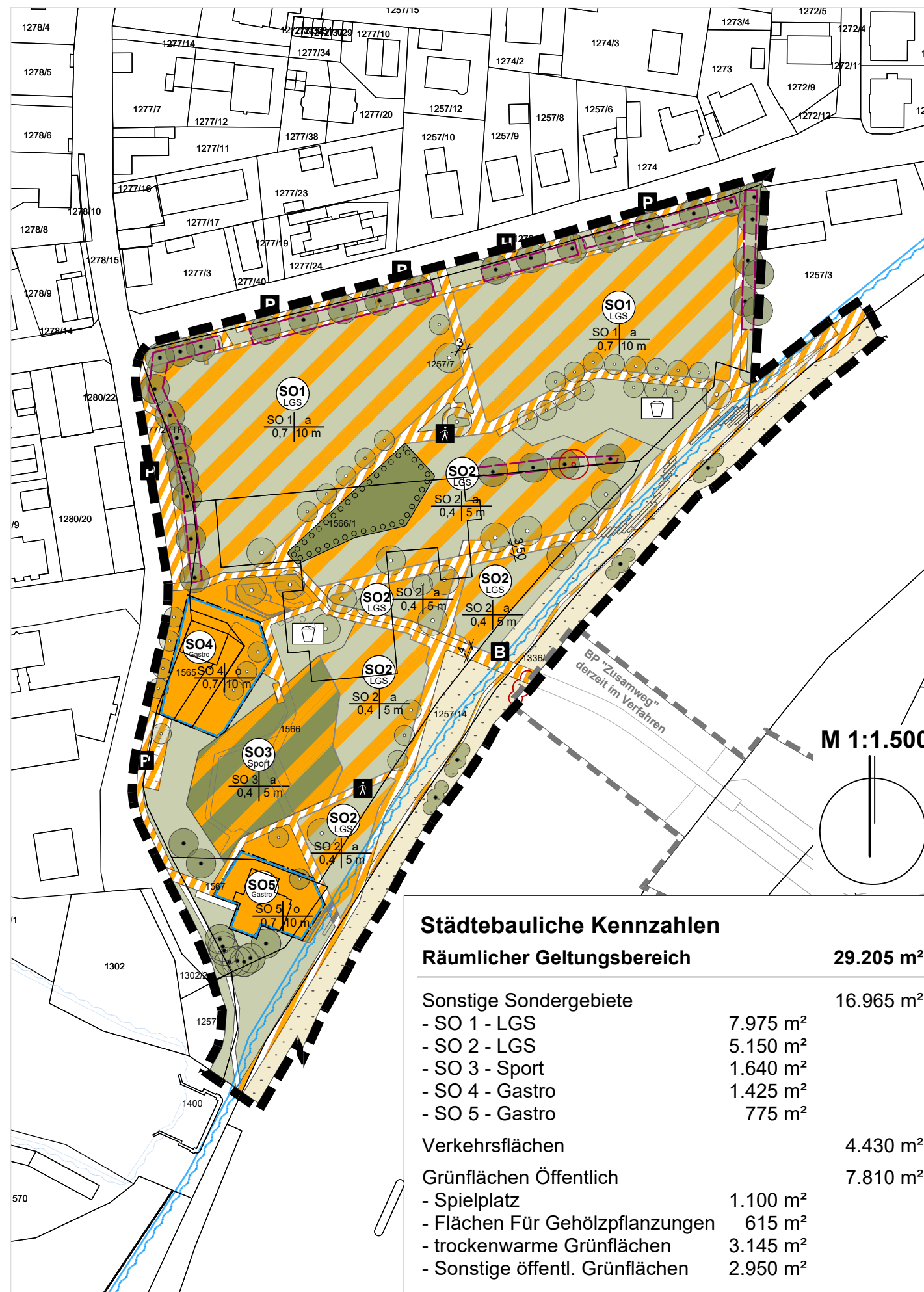
Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	max. Höhe der baul. Anlagen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  **Sondergebiet 2 - LGS 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau' gemäß § 11 BauNVO**
- Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau (zeitlich befristet auf 2028):
- großflächig angelegte, strukturreiche Themengärten
 - Gärtnerische Gestaltung inkl. Stützelemente, Wegeverbindungen sowie Aufenthaltsflächen
- 1.2  **Sondergebiet 2 - LGS 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau' gemäß § 11 BauNVO**
- Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau (zeitlich befristet auf 2028):
- Temporäre Pavillons und Ausstellungsflächen
 - Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung ab 2029):
- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
 - Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
- 1.3  **Sondergebiet 3 - Sport 'Sport im Wäldchen' gemäß § 11 BauNVO**
- Zulässige Nutzungen:
- Skateanlagen, Pumptrack und vergleichbare Rollsport- und Trendsportanlagen
 - Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Aufenthaltsflächen) inkl. Wege und befestigte Flächen
 - Anlage und Entwicklung eines Wäldchens bzw. von Gehölz- und Grünstrukturen
- 1.4  **Sondergebiet 4 - Gastro 'Gastronomie' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
- Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- & Außengastronomie)
 - Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
 - Wohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.5  **Sondergebiet 5 - Gastro 'Gastronomie' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
- Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- & Außengastronomie)
 - Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
 - Wohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes



Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



2.3 "Donau-Park" textl. Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 bzw. 0,7 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) als höchst zulässiges Maß
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans dargestellten Maximalhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK Gelände) vor Baubeginn.

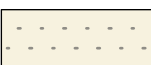
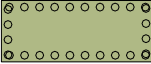
3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Grenzständige Bebauung ist zulässig.
- 3.3  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Verkehrsfläche versiegelt
Asphaltierte Flächen für Fahrzeuge oder Wege.
- 4.2  besondere Zweckbestimmung,
hier: Brücke
- 4.3  besondere Zweckbestimmung,
hier: Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- 4.4  besondere Zweckbestimmung,
hier: Fuß- und Radweg
- 4.5  besondere Zweckbestimmung,
hier: Bushaltestelle

5. Grünordnung

- 5.1  Öffentliche Grünfläche
- 5.2  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung,
hier: Donauterrassen – naturnahe Grünflächen für die Zauneidechse (trocken-warm)
- Maßnahmen & Gestaltungselemente:
- Anlage und Entwicklung trockenwarmer Gras-/Krautsäume
- Gestaltung von Habitatelementen (z. B. Steinriegel, Gabionen-/ Natursteinhaufen, Sandlinsen, Totholz)
- Naturnahe Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien
- Extensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Untergeordnete Wege zur Erschließung und Beobachtung
- 5.3  besondere Zweckbestimmung,
hier: Spielplatz
- 5.4  Rodung bestehender Gehölze
- 5.5  Erhalt bestehender Einzelbäume
- 5.6  Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit
gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- 5.8  Neupflanzung von Solitärbäumen - Lage unverbindlich
gemäß Pflanzliste Pfl (Stadtbäume/ Klimabäume)
- 5.9  Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen,
hier: Wäldchen mit Pflanzbindung gem. Pfl (Stadtbäume/ Klimabäume)
- Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

6. Fläche für Wasserwirtschaft

- 6.1  Hochwassergefahrenfläche HQ100
Ausnahmegenehmigungen nach §78 WHG werden parallel gestellt.

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

- 7.1 in Bearbeitung ...

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 8.2  Mauern Bestand
- 8.3  Böschungen

Hinweise

1. Boden

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

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

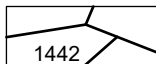
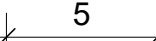
2. Auffüllungen, Altablagerungen

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

3. Bodendenkmäler

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

Sonstige Darstellungen und nachrichtl. Übernahmen

1.  bestehende Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2.  räuml. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
3.  Bestandsbäume außerhalb des räuml. Geltungsbereichs
4.  alle Maßangaben in m

Hinweis

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDLA I GORNIK DENKEL Landschaftsarchitektur PartGmbH.

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026

Große Kreisstadt Donauwörth - Stadtbauamt
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth



2.4 "Donau-Park" naturschutzrechtl. Eingriff / Ausgleich



Biotop- und Nutzungstyp Beeinträchtigungsfaktor 1,0: Fläche 690 m ²	Punkte
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 1,0	ca. 1.770 WP

Biotop- und Nutzungstyp Beeinträchtigungsfaktor 0,7: Fläche 560 m ²	Punkte
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 0,7	ca. 1.720 WP

Biotop- und Nutzungstyp Beeinträchtigungsfaktor 0,4: Fläche 1.200 m ²	Punkte
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 0,4	ca. 4.495 WP

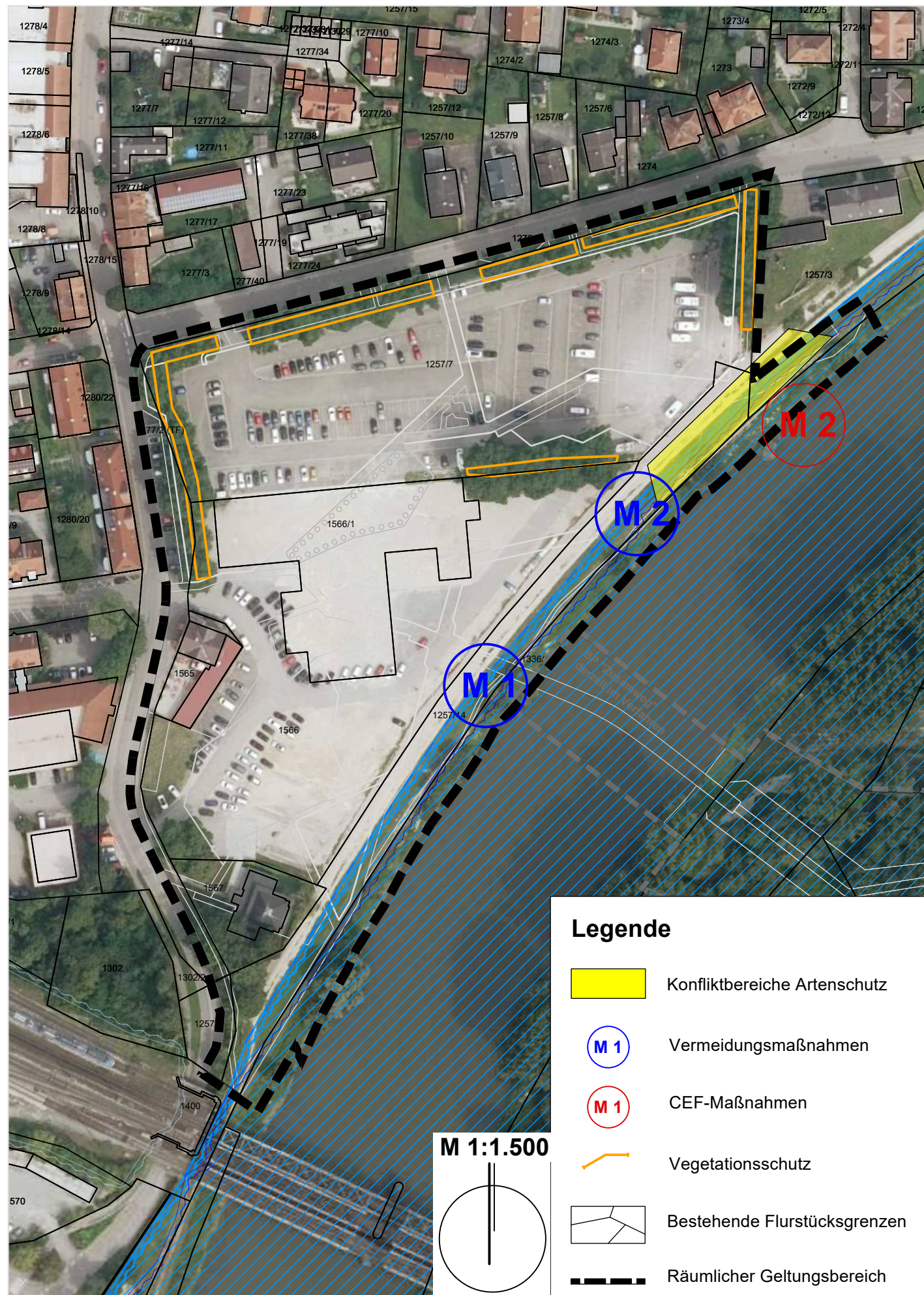
Ausgleichsmaßnahmen - vorläufige Bilanz -	
Kompensationsbedarf	ca. 7.985 Wertpunkte
abzgl. Bestandsaufwertung innerhalb des Gebiets	ca. 18.315 Wertpunkte
Differenz	ca. - 10.330 Wertpunkte
Durch die Aufwertung innerhalb des Gebiets wird der Eingriff bereits vollständig ausgeglichen. Es wird vorgeschlagen, den Wertpunkteüberschuss dem Ökokonto der Stadt Donauwörth zuzurechnen.	
Rodung von Einzelbäumen wird über die Neupflanzung von Bäumen (Verhältnis 1:4) kompensiert.	

Legende

- Räumlicher Geltungsbereich
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 1,0
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 0,7
- Beeinträchtigungsfaktor (Eingriff): 0,4
- Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern



2.5 "Donau-Park" Artenschutz



Vermeidungsmaßnahmen Allgemein

- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase. Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten. Des Weiteren dokumentiert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der nachfolgend dargestellten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Avi-Fauna (Vögel)

- M 1** - Gehölzrodungen sind zw. 1. Okt. und Ende Febr. durchzuführen, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zw. 01. Sept. und 30. Apr., d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern.

Zauneidechsen

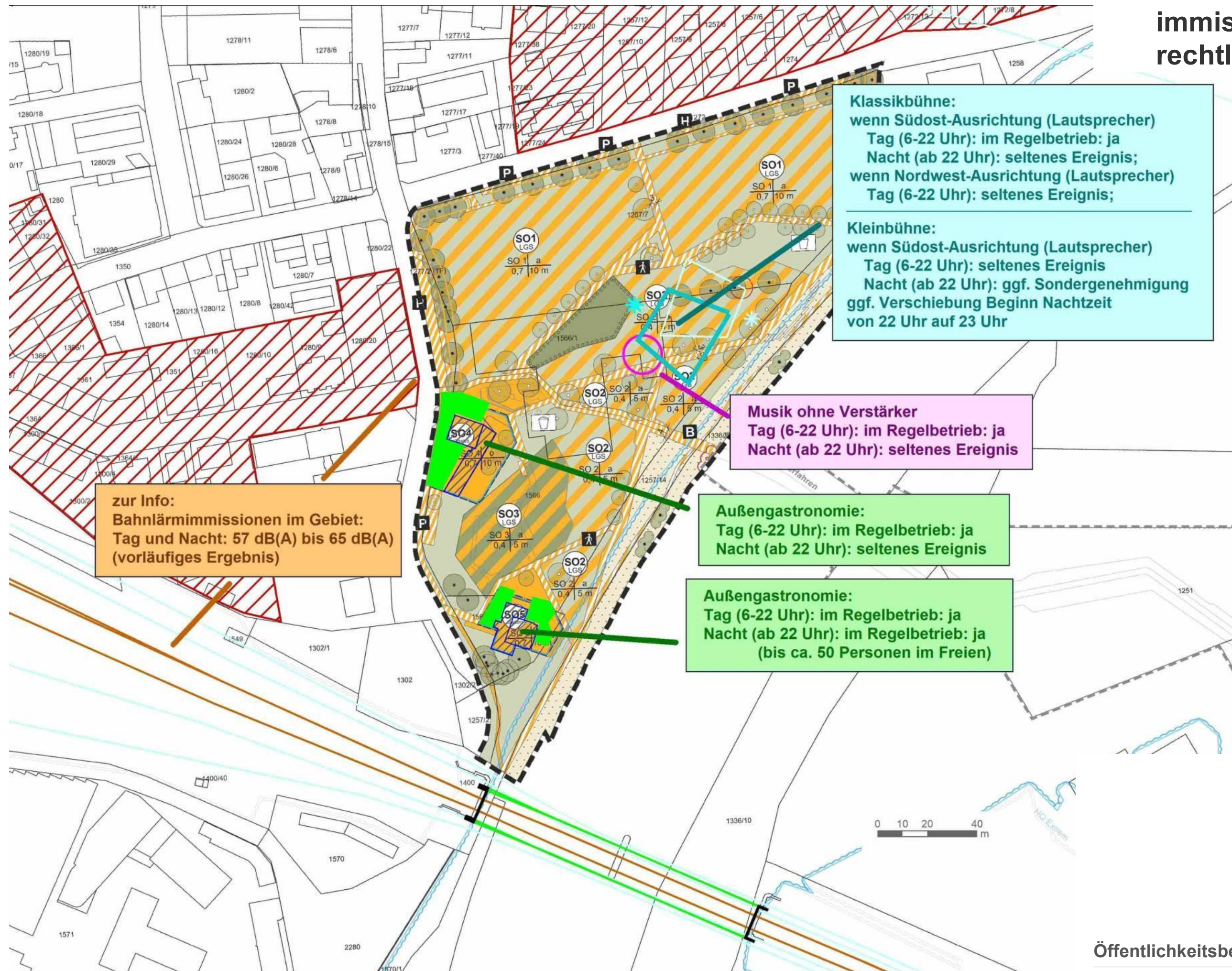
- M 2** - In Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) liegt der geeignete Zeitraum zur Entfernung von Bäumen, Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs zwischen Ende Oktober und Mitte März, d.h. außerhalb der Aktivitätsperiode. Da die Tiere sich in diesem Zeitraum größtenteils im Boden in Winterstarre und somit weiterhin im Vorhabengebiet befinden, dürfen in dieser Zeit keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Daher sind im Zeitraum zwischen Oktober und Februar lediglich Fällungen von Bäumen und das oberirdische Freistellen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September können erforderliche Bodenarbeiten durchgeführt werden (LfU 2020b).

CEF - Maßnahmen

Zauneidechsen

- M 2** - Anlage von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen. Lebensraumoptimierung als Ausgleich für Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Anlegen geeigneter Kleinstrukturen/Habitatelemente (z.B. Steinlinsen / reptiliengerechte Gabionen / Baumstubben mit Totholzhaufen und vorgelagerten Sandlinsen) im Abstand von 15 - 20 m zueinander.

2.6 "Donau-Park" immissionsschutz- rechtliche Belange



Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026



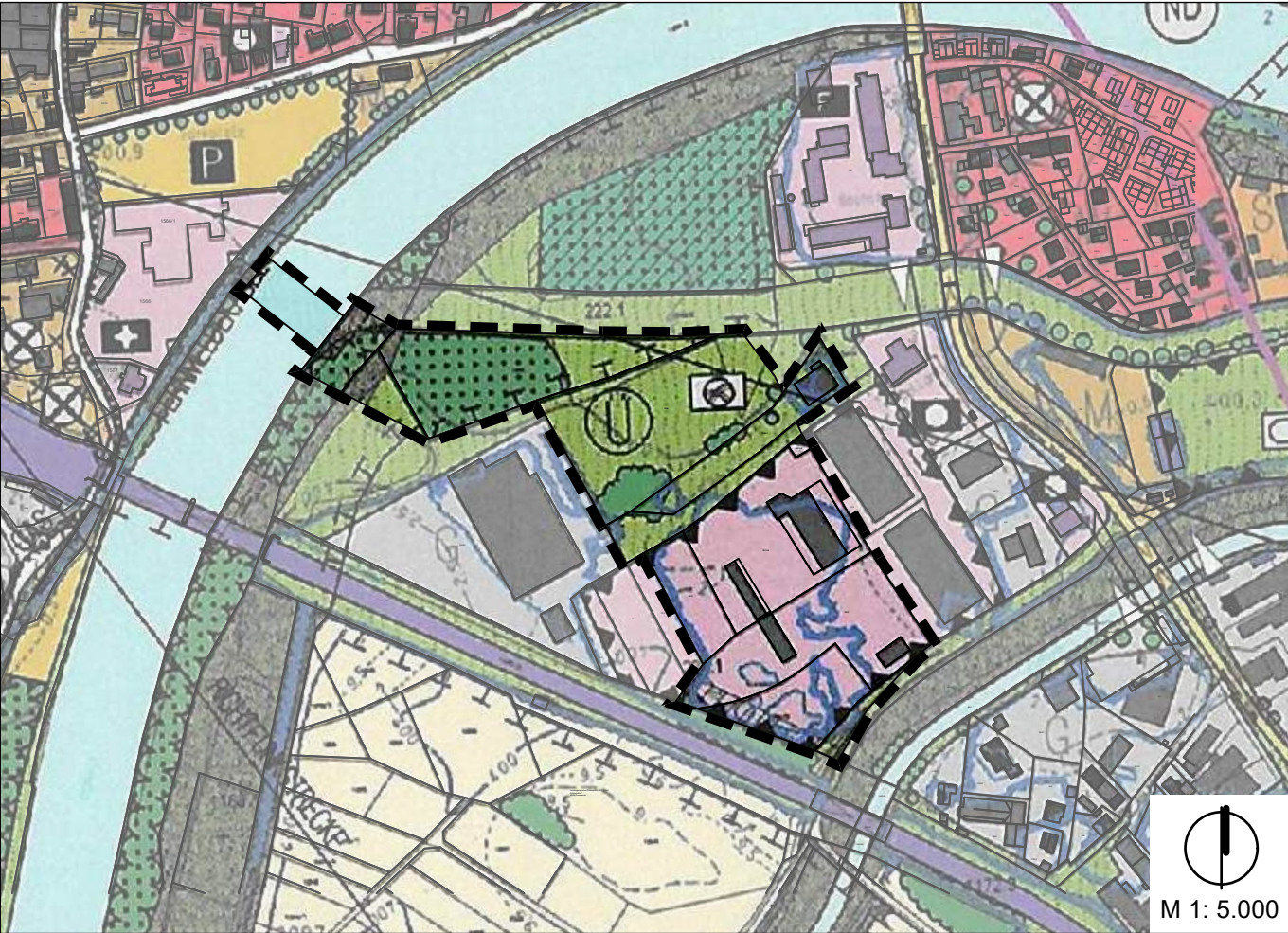
3. "Zusamweg"

- Bebauungsplan
mit 18. Flächennutzungsplanänderung
und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

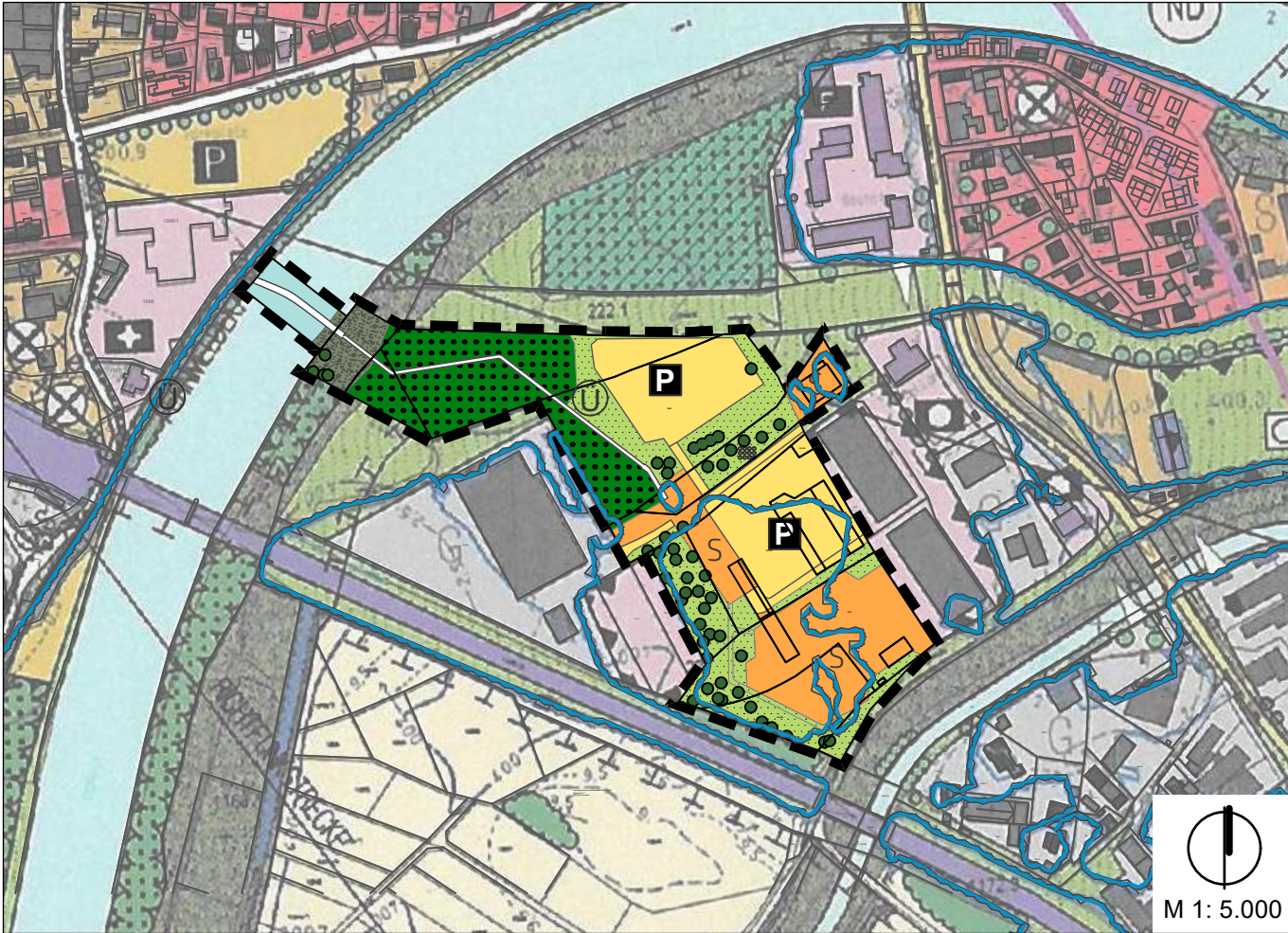


3.1 "Zusamweg" FNP-Änderung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



20. Flächennutzungsplanänderung



Art der Baulichen Nutzung

- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und Privaten Bereichs

- Fläche für den Gemeindebedarf
- öffentliche Gebäude mit Bezeichnung
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrswege

- sonstige Hauptverkehrsstraßen
- Haupteerschließungsstraßen
- Öffentliche Parkfläche

Grünflächen und Gehölzstrukturen

- Grünflächen
- Bolzplatz
- prägende Einzelbäume, zu erhalten
- prägende Baumgruppen, zu erhalten
- Hecken und Feldgehölze, zu erhalten
- Obstwiesen zu erhalten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Fließgewässer
- Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen HQ100)

Flächen für die Forstwirtschaft und Ziele und Maßnahmen

- Waldflächen
- Gewässerschutzstreifen an Fließgewässern (Vermeidung von Nährstoffeintrag)

Sonstige Planzeichen

- Biotopflächen gem. amtlicher Biotopkartierung Bayern
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung



3.2 "Zusamweg" Planzeichnung



- SO1
Überlaufparkplatz
Volksfestplatz

Sondergebiet 1 -
'Überlaufparkplatz / Volksfestplatz'
- SO2
Infra

Sondergebiet 2 - Infra
'Infrastruktur-Pavillon'
- SO3
Gastro &
Gewerbe

Sondergebiet 3 -
Gastro & Gewerbe

Städtebauliche Kennzahlen		
Räumlicher Geltungsbereich		56.820 m²
Sonstige Sondergebiete		12.910 m²
- SO 1 - Überlaufparkplatz / Volksfestplatz	8.695 m²	
- SO 2 - Infrastruktur	2.945 m²	
- SO 3 - Gastro & Gewerbe	1.270 m²	
Wasserflächen		1.455 m²
Verkehrsflächen		12.505 m²
- Verkehrsfäche versiegelt	6.860 m²	
- Verkehrsfläche befestigt	5.510 m²	
- Verkehrsfläche extensiv befestigt	135 m²	
Grünflächen Privat		1.500 m²
Grünflächen Öffentlich		29.085 m²
- Flächen Für Gehölzpflanzungen	2.115 m²	
- Fläche für Wäldchen	780 m²	
- Sonstige Grünflächen	26.190 m²	





Legende

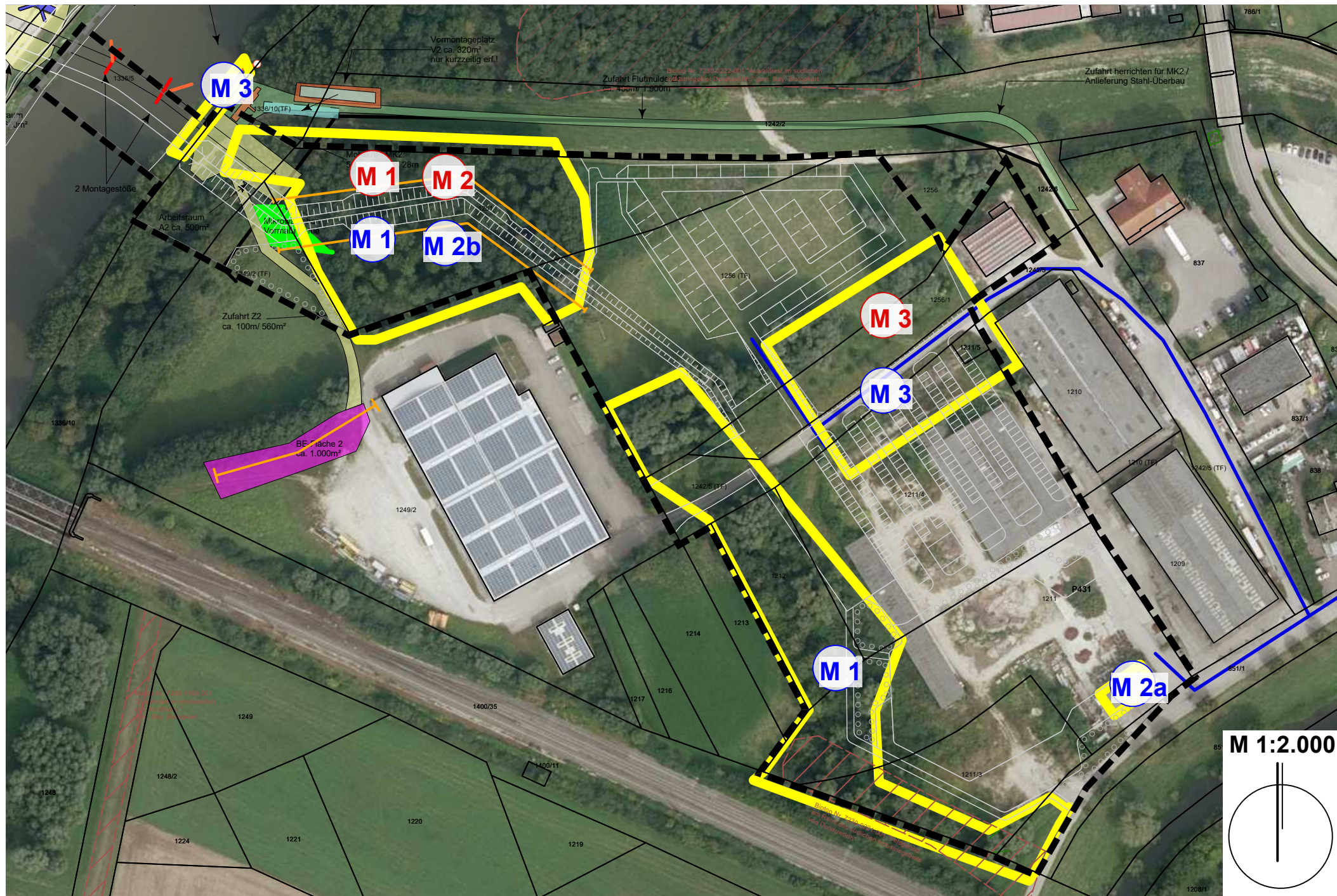
-
- The image is a detailed site plan of the 'Dinawort' area, showing various land use zones (F12, B313, K11, G4, B312, B212, B211, P431, V11, X4) and infrastructure (roads, buildings, green spaces). The plan includes a scale bar (M 1:2.000) and a north arrow. Text labels indicate specific areas like 'Biotop Nr. 7230-0222-001' and 'Biotop Nr. 7230-1168-001'.

Biotop- und Nutzungstyp	Punkte
Beeinträchtigungsfaktor 0,4: Fläche 2.490 m²	
Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor 0,4	ca. 22.550 WP

Große Kreisstadt Donauwörth - Stadtbauamt
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth



3.5 "Zusamweg" Artenschutz



Legende

- Konfliktbereiche Artenschutz
- M 1 Vermeidungsmaßnahmen
- M 1 CEF-Maßnahmen
- Vegetationsschutz
- Amtl. kartierte Biotope
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Räumlicher Geltungsbereich

Vermeidungsmaßnahmen

Allgemein

- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich und
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und Grünflächen im Plangebiet.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase. Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten. Des Weiteren dokumentiert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der nachfolgend dargestellten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen

Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026

Große Kreisstadt Donauwörth - Stadtbaumamt
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth



3.5 "Zusamweg" Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

- M 1 Avi-Fauna (Vögel)**
- Gehölzrodungen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern
- M2a Fledermäuse**
- Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen erfolgen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit. Bei Abrissarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende März sind Dachrinnen, Verkleidungen/Verschalungen, Außenrollos etc. mit Vorsicht zu entfernen und die Gebäude auf mögliche darunter befindliche Fledermäuse zu kontrollieren.
- M2b**
- Vermeidung des Tötungsrisikos für Baumfledermäuse:
Die Fällung von Bäumen, die Fledermäuse als Quartier dienen können, ist im Oktober ohne fledermauslundliche Begleitung möglich.
Bei Baumfällarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende Februar sind Bäume mit Quartierstrukturen am Vorabend bzw. am Morgen des Fälltags durch eine fledermauskundliche Fachkraft auf aktuellen Feldermausbesatz zu kontrollieren (s. Ökol. Baubegleitung).
Unbesetzte Höhlen können auch bis zur Fällung verschlossen werden.

CEF - Maßnahmen

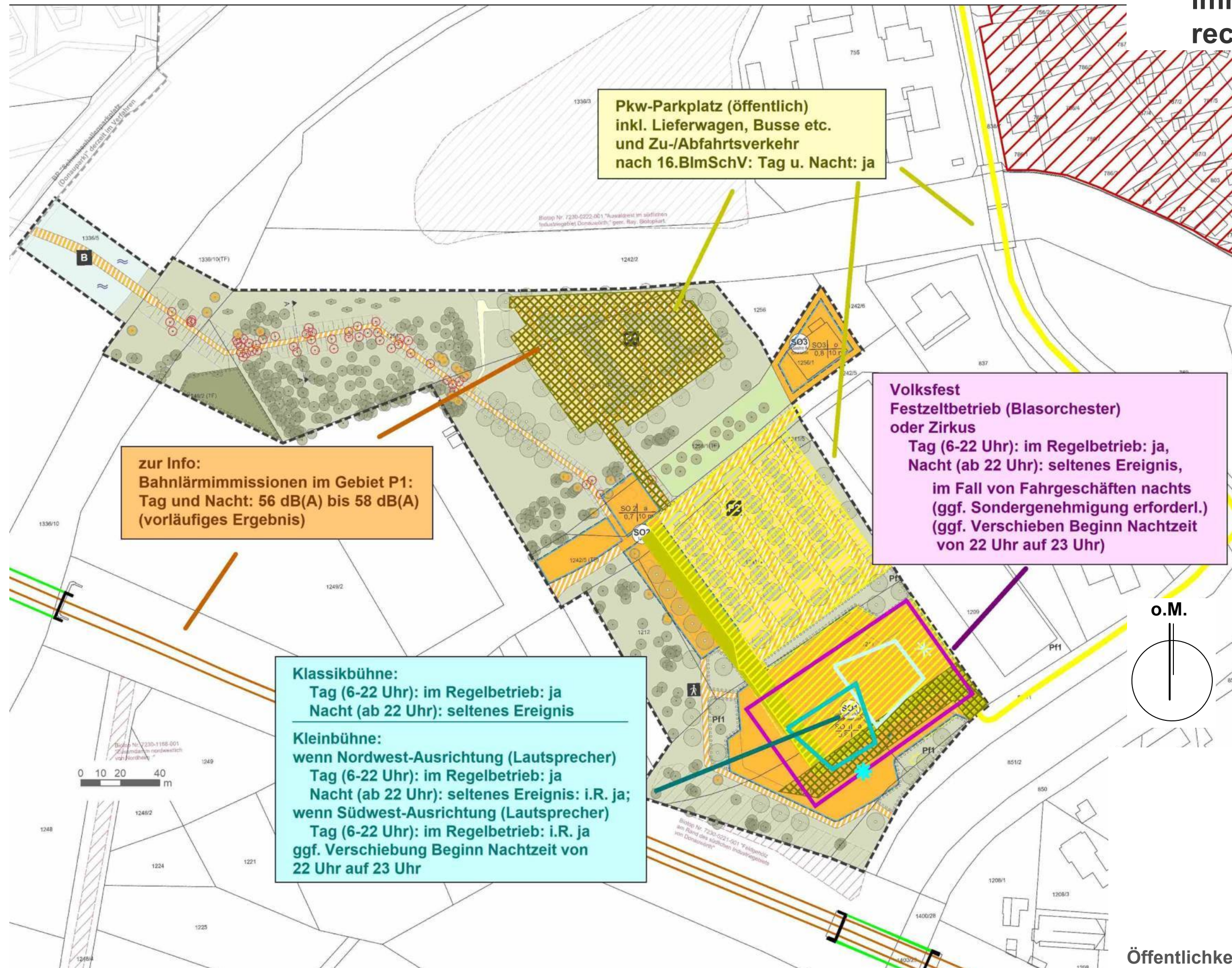
- M 1 Avi-Fauna (Vögel)**
- Im Sinne einer Brutstättenkompensation Anbringen von Nistkästen unterschiedlichen Typs für Höhlenbrüter an vom Vorhaben nicht betroffenen Gehölzen randlich zum Plangebiet (Spechtkästen, Kästen mit Einflugöffnung 28 mm und mit Einflugöffnung 34 mm).
- M2 Fledermäuse**
- Überwinterungskästen für Fledermäuse werden bis Ende Oktober 2026 möglichst eingriffsnah zum Donauauwald angebracht, alternativ auch Fledermaus-Grossraum-Überwinterungshöhlen.
 - Fledermauskästen unterschiedlichen Typs (Flachkästen und Fledermaushöhlen/Rundkästen), drei Kästen pro Quartier, bei Rindenplatten ein Flachkasten pro Quartierbaum) werden bis Ende März 2026 möglichst eingriffsnah und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufgehängt, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt. Wichtig ist auch, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste vor die Anflugöffnung ragen.
 - Neben den Kästen sind gleichzeitig natürliche Quartiere in verbleibenden Bäumen anzulegen (z.B. Löcher und Spalten fräsen, Höhlen aussägen, pro entfallende Höhle drei Ersatzhöhlen in Altbäume).

- M3 Zauneidechsen**
- Anbringen und Aufstellen von Stämmen/Stammabschnitten mit Höhlen oder Spalten: Stammabschnitte bergen und senkrecht an anderen Bäumen befestigen. Dies kann in Absprache mit der fledermauskundlichen Betreuung entweder sofort erfolgen (Höhlenöffnungen bleiben bis nach der Anbringung verschlossen) oder nachdem die Stamm- bzw. Astabschnitte mit geöffneten Höhlen zwei Nächte vor Ort gelagert wurden. Nach der Ablage müssen alle Quartieröffnungen so frei sein, dass Fledermäuse problemlos abfliegen können.
 - In Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) liegt der geeignete Zeitraum zur Entfernung von Bäumen, Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs zwischen Ende Oktober und Mitte März, d.h. außerhalb der Aktivitätsperiode. Da die Tiere sich in diesem Zeitraum größtenteils im Boden in Winterstarre und somit weiterhin im Vorhabengebiet befinden, dürfen in dieser Zeit keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Daher sind im Zeitraum zwischen Oktober und Februar lediglich Fällungen von Bäumen und das oberirdische Freistellen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September können erforderliche Bodenarbeiten durchgeführt werden (LfU 2020b).
 - Keine Anlage/Einrichtung von Lagerflächen im nördlichen und südlichen Teilbereich des Bauhofs außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen, um eine Tötung von Individuen während der Winterruhe zu vermeiden.
 - Beginn von Bauarbeiten im nördlichen und südlichen Teilbereich des Bauhofs während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von „innen nach außen“, um den Tieren eine Ausweich-/Fluchtmöglichkeit in die angrenzenden Freiflächen zu ermöglichen.

- M3 Zauneidechsen**
- Anlage von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen. Lebensraumoptimierung als Ausgleich für Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Anlegen geeigneter Kleinstrukturen/Habitatelemente (z.B. Steinlinsen / reptiliengerechte Gabionen / Baumstubben mit Totholzhaufen und vorgelagerten Sandlinsen) im Abstand von 15 - 20 m zueinander.
Hinweise zur Anlage:
Idealerweise kombiniert man drei bis vier Wurzelstöcke miteinander (ALBERT KOECHLIN STIFTUNG 2018). Die Wurzelstöcke werden mit dem Ende des Stamms nach unten od. zur Seite in 50-80 cm tiefe Mulden gelegt und an der Nordseite mit Sand od. Erdaushub angefüllt. Seitlich Totholz mit 3 m³ Volumen und 50-100 cm Höhe ansetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Holzhaufen nicht zu sehr zusammengepresst werden. Ausreichend viele und große Zwischenräume sind sehr wichtig. Südlich bis südwestlich vorgelagert werden Sandhaufen mit 50 cm Mächtigkeit angeschüttet.
 - Pflege:
Wachsende Gräser und Kräuter im Bereich der Wurzelstöcke und Totholzhaufen werden nur nach Bedarf gemäht. Gehölze, die Schatten werfen, im 3-Jahresturnus auf den Stock setzen. Die Offenlandfläche ist im 3-Jahresturnus auf einer Teilfläche von jeweils 30 % im Winterhalbjahr mit Motorsense oder Balkenmäher manuell zu mähen. Das Mähgut wird abgefahren, ein Mulchen der Offenlandfläche ist nicht zulässig (LfU 2020b).



3.6 "Zusamweg" immissionsschutz- rechtliche Belange



Öffentlichkeitsbeteiligung 19.02.2026

