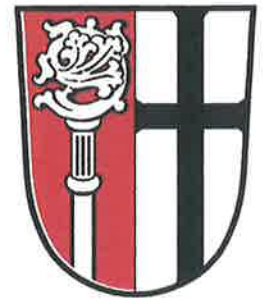
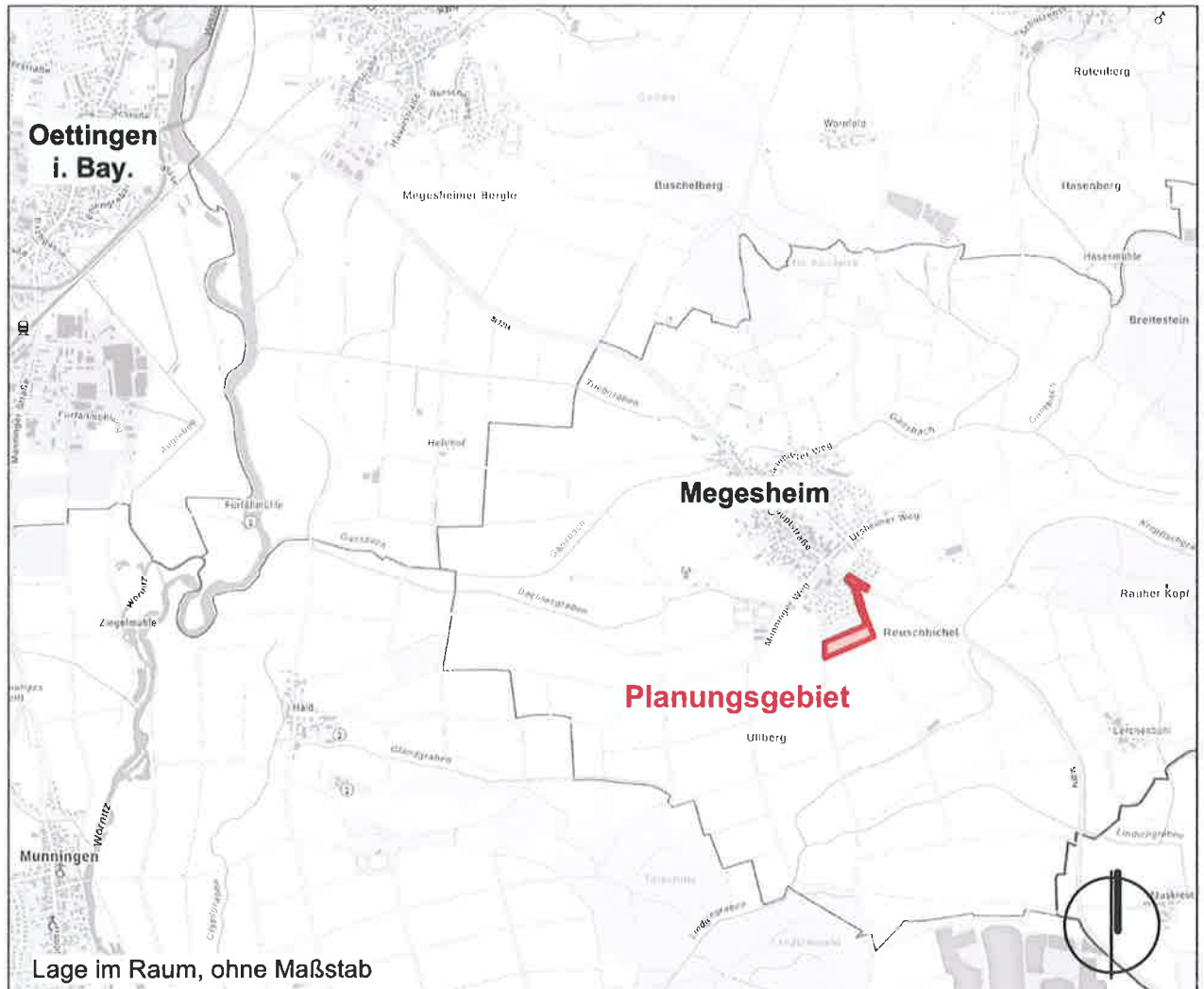


# Gemeinde Megesheim

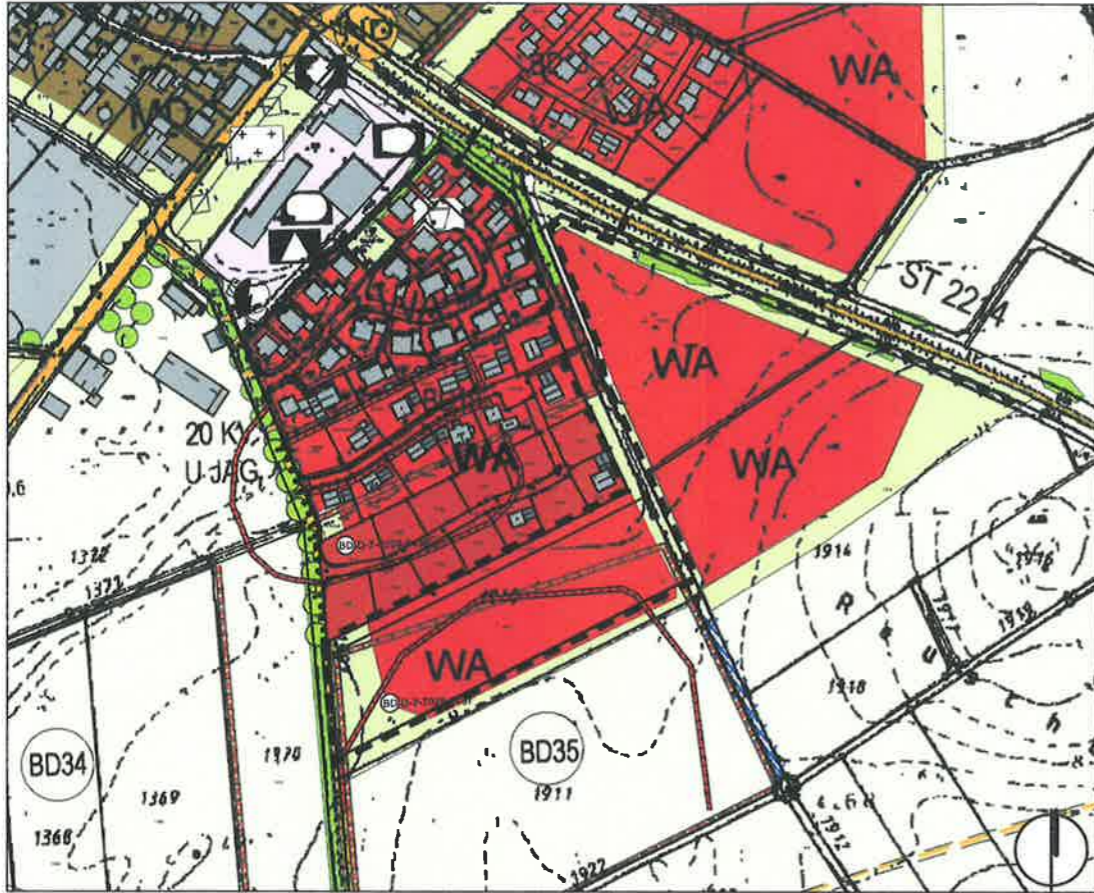


## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Megesheim für den Bereich des Bebauungsplans "Kapellfeld IV"

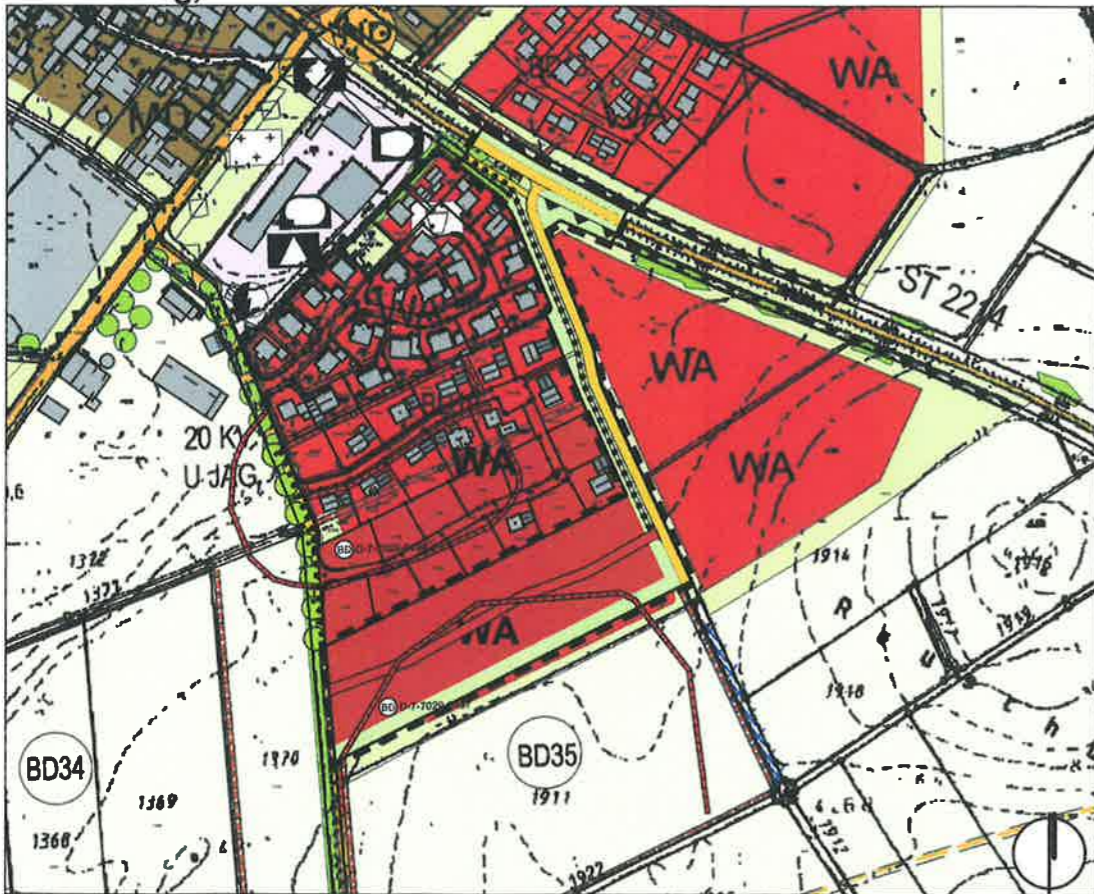


NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
	Gemeinde Megesheim vertr. d. Herrn Bgm. Kolb, Bugstraße 11, 86750 Megesheim			Projekt- NR.: 22_104
	3. Änderung des Flächennutzungsplanes			
gez.: ds	Genehmigung - 08.05.2023			
	Bearbeitung:  Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			

**Bestand, M 1:5.000**



**3. Änderung, M 1:5.000**



**Legende**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Wohnbaufläche

**Verkehrsflächen**

Hauptverkehrsstraße

**Grünflächen**

Grünflächen

Flächen mit hohem Laubanteil

Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild

**Sonstige Planzeichen**

räumlicher Geltungsbereich

Schallschutzmaßnahmen

Bodendenkmal

Radwanderweg

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Megesheim hat in seiner Sitzung vom 07.11.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Megesheim im Bereich des Bebauungsplans "Kapellfeld IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 07.11.2022 hat in der Zeit vom 28.11.2022 bis 29.12.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 07.11.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 bis 29.11.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 23.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 14.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 23.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 06.02.2023 bis 14.03.2023 beteiligt..

Megesheim, den 08.05.2023

Herr Kolb, 1. Bürgermeister



- Das Landratsamt Donau-Ries hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.11.2023 Nr. FS40-1581 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 09.11.2023

Herr Rößle, Landrat



- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Megesheim, den 20.11.2023

Herr Kolb, 1. Bürgermeister



- Die Erteilung der Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde am 16.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Flächennutzungsplanänderung tritt damit gemäß § 6 BauGB in Kraft.

Megesheim, den 20.11.2023

Herr Kolb, 1. Bürgermeister





Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Megesheim  
**3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Gemeinde Megesheim für den Bereich des  
Bebauungsplans „Kapellfeld IV“**

08.05.2023

## **Teil 1 Begründung**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>03</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und betroffene Flurstücke</b>	<b>03</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung zur Standortwahl</b>	<b>04</b>
<b>5.</b>	<b>Planänderung und Erläuterung</b>	<b>04</b>
<b>6.</b>	<b>Baurechtliche Verhältnisse</b>	<b>04</b>

## **Teil 2 Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>05</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	05
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	05
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>06</b>
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	06
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	08
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	08
2.4	Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl	09
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>09</b>

### **Rechtsplan**

Flächennutzungsplanzeichnung, Maßstab 1: 5.000

## Teil 1 Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Megesheim beabsichtigt, das bestehende Wohngebiet "Kapellfeld III" südlich zu erweitern und einen Teil zu ändern. Für die Erweiterung sind 16 neue Parzellen vorgesehen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellfeld IV" ist der konkrete Bedarf der Gemeinde Megesheim für Wohnbauflächen. Aufgrund dessen wird eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung soll über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

### 2. Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Megesheim im südlichen Anschluss an das Wohngebiet „Kapellfeld III“ und wird durch die Erschließungsstraße zur Ortsdurchfahrtsstraße ergänzt.

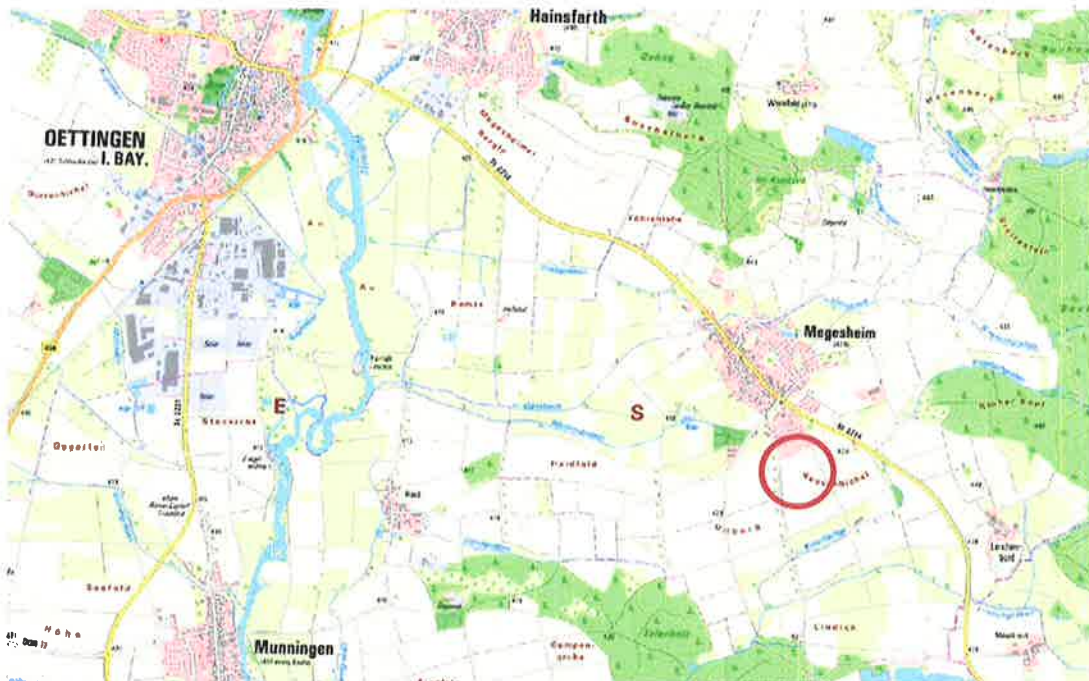


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2022)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und betroffene Flurstücke

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 24.285 m<sup>2</sup> und beinhaltet die nachstehend mit Flur-Nr. aufgelisteten Flurstücke, die alle in der Gemarkung Megesheim liegen:

- 1909 (teilw.)
- 1910 (teilw.)
- 1910/15 (teilw.)
- 1912 (teilw.)
- 1913 (teilw.)
- 1915 (teilw.)
- 3772
- 193/3 (teilw.)

#### 4. Begründung zur Standortwahl

Im bestehenden Flächennutzungsplan wird die Fläche des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche und als Grünflächen ausgewiesen. Sie stellt die Erweiterungsfläche des Baugebiets "Kapellfeld III" dar. Nach dem Ausschöpfen der Baulandreserven in dem vorhandenen Baugebiet besteht in der Gemeinde weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland.

#### 5. Planänderung und Erläuterung

##### Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan stellt sich das Planungsgebiet mit den zugehörigen Flächengrößen folgendermaßen dar:

"Wohnbaufläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 1,35 ha
"Grünfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	ca. 0,96 ha
"Verkehrsfläche, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	ca. <u>0,12 ha</u>
Gesamt	2,43 ha

##### Planung

Die Flächen sollen wie folgt geändert werden:

"Wohnbaufläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 1,42 ha
"Grünfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	ca. 0,71 ha
"Verkehrsfläche, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	ca. <u>0,30 ha</u>
Gesamt	2,43 ha

Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung des Baugebiets "Kapellfeld IV" planungsrechtlich zu sichern.

#### 6. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Der bisher genehmigte Flächennutzungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen Gültigkeit.

## **Teil 2 Umweltbericht**

### **1. Anlass und Ziel**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen**

<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes</b>	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Wohnbaufläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 1 BauGB "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 5 BauGB "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 3 BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von "Wohnbaufläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 1 BauGB Ausweisung von "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 5 BauGB Ausweisung von "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Nr 3 BauGB
räumlicher Geltungsbereich	2,43 ha

#### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

##### **Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

##### **Fachpläne**

- Flächennutzungsplan

##### **Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt**

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

### 2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche, Fachgutachten und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Klima/ Luft</b>	Das Planungsgebiet wird bisher ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft fließt jedoch aufgrund der Topographie (weitgehend eben) nicht ab. Somit sind keine bedeutenden Frischluftbahnen vorhanden.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Kaltluftentstehungsgebiet wird überbaut. Frischluftbahnen sind jedoch nicht vorhanden und betroffen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Boden</b>	Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung ist der Bodentyp vermutlich leicht sandige Braunerde. Braunerde eignet sich gut für den Ackerbau. Voraussichtlich sind die Bodenverhältnisse gut geeignet zur Niederschlagswasserversickerung.	Oberboden wird großflächig abgeschoben und abgefahren.  Unterboden wird verdichtet.  Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen.  Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen.  Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>
<b>Wasser</b>	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch vermutlich aufgrund der Topographie eher oberflächenfern.  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.	<i>Grundwasser</i> voraussichtlich keine Beeinträchtigung.  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Beeinträchtigung  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	<i>Grundwasser</i> voraussichtlich keine Beeinträchtigung.  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Beeinträchtigung  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>



Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Flora, Fauna und biologische Vielfalt</b>	Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt auf intensiv genutzten Ackerflächen und einer bereits versiegelten Straße. Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Ackerflächen sind für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung. Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.	Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; hiervon betroffen sind vermutlich nur Ubiquisten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.  Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu erstellen.
<b>Mensch</b>	Das Gebiet wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht der Erholung zuzurechnen.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelastigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	keine Beeinträchtigung, jedoch durch die Nähe zum Gemeindezentrum mit Kindergarten und Schule und die verkehrssichere Ausbildung von Schulwegen dient der Erholung  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Landschaftsbild</b>	Das Gebiet hat keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist bisher nicht ausgeprägt. Das bestehende Wohngebiet geht von privaten Gärten über eine Ortsrandeingrünung direkt in Ackerfläche über.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerung durch Baumaßnahmen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild unwesentlich verändert. Eine Ackerfläche wird in ein Wohngebiet und Verkehrsfläche umgewandelt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung verlagert sich lediglich der Ortsrand Richtung Süden. Der Ortsrand soll innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung durch Eingrünung ausgeprägt werden.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7029-0487 "Vorgeschichtliche Siedlungsfunde" und südlich das D-7-7029-0439 "Vorgeschichtliche Siedlungsfunde".	Vor Durchführung der Maßnahme ist eine Sicherungsgrabung durchzuführen.  <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>	Vor Durchführung der Maßnahme ist eine Sicherungsgrabung durchzuführen. Der Oberbodenabtrag ist archäologisch zu begleiten.  <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>

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

### Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung wird überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche überbaut und geht verloren. Das Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Bebauung als Siedlung geprägt.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet bleibt weiterhin als überwiegend intensive, landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Maßnahmen zu treffen:

Schutzgut	Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Eingrünung des Gebiets
Boden	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
Wasser	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum - Verschmutztes Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten
Tiere u. Pflanzen	- Eingrünung des Gebiets - Sicherung der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft
Mensch	- keine Beeinträchtigungen
Landschaftsbild	- Eingrünung des Gebiets
Kultur- u. Sachgüter	- keine Beeinträchtigungen

Die Bearbeitung in der Bauleitplanung hat entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) zu erfolgen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Schritte zu bearbeiten:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

## 2.4 Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl

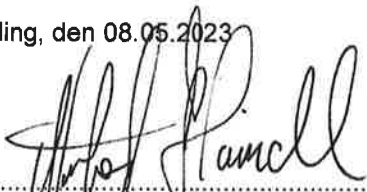
Die Nutzung der innerörtlichen Flächen ist im erforderlichen Umfang nicht möglich. Darüber hinaus stehen in absehbarer Zeit keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung.

## 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Megesheim beabsichtigt südlich der bestehenden Wohnsiedlung "Kapellfeld III" eine Erweiterung des Wohngebiets aufgrund der konkreten Nachfrage nach Bauland. Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Unter Berücksichtigung der zu treffenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gehen keine wertvollen Strukturen für Natur und Landschaft verloren. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Aufgestellt: 07.11.2022, geändert 23.01.2023, geändert 08.05.2023

Wemding, den 08.05.2023



Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Megesheim, den 08. Mai 2023



Herr Kolb, 1. Bürgermeister



Becker + Haindl  
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Straße 5  
86650 Wemding