



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Änderungsbereich ist aus der
Planzeichnung ersichtlich und entspricht im
Wesentlichen dem parallel aufgestellten
Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 25.06.2026

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	BEGRÜNDUNG	4
1	Planungsanlass.....	4
2	Lage des Plangebietes / Bestand	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	6
4	Erschließung	6
5	Flächennutzungsplan.....	7
B	UMWELTBERICHT	8
1	Allgemeines	8
2	Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte	8
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	9
3.1	Fachgesetze.....	9
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	9
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	10
4	Schutzgebiete und -ausweisungen	10
5	Naturräumliche Gegebenheiten	10
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	10
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	11
8	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
8.1	Schutzgut Mensch.....	12
8.1.1	Basisszenario.....	12
8.1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
8.1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
8.1.4	Fazit.....	12
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
8.2.1	Basisszenario.....	13
8.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
8.2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
8.2.4	Fazit.....	14
8.3	Schutzgut Fläche	15
8.3.1	Basisszenario.....	15
8.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
8.3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
8.3.4	Fazit.....	15
8.4	Schutzgut Boden.....	16
8.4.1	Basisszenario.....	16
8.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
8.4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	16
8.4.4	Fazit.....	16
8.5	Schutzgut Wasser	16
8.5.1	Basisszenario.....	16
8.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
8.5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
8.5.4	Fazit.....	17
8.6	Schutzgut Klima und Luft	17
8.6.1	Basisszenario.....	17
8.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
8.6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
8.6.4	Fazit.....	18
8.7	Schutzgut Landschaft.....	18
8.7.1	Basisszenario.....	18
8.7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	18
8.7.4	Fazit.....	18

8.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	19
8.8.1	Basisszenario	19
8.8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
8.8.4	Fazit.....	19
8.9	Wechselwirkungen	19
8.9.1	Basisszenario.....	19
8.9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
8.9.4	Fazit.....	19
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	20
9.1	Schutzgut Menschen.....	20
9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	20
9.3	Schutzgut Wasser	20
9.4	Schutzgut Landschaftsbild	20
10	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
11	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung.....	21
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	22
D	VERFAHRENSVERMERKE	23
1	Aufstellungsbeschluss	23
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	23
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	23
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	23
5	Feststellungsbeschluss.....	23
6	Genehmigung	24
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	24
8	Wirksamwerden	24

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Gewerbegebietsflächen zu schaffen, womit die Stadt Oettingen i. Bay. ihre Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern möchte (LEP 2.2.5 Z). Dies dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z), wofür unter anderem ausreichend Bauflächen bestehende und sich ansiedelnde Betriebe bereitzustellen sind (LEP 1.1.1 G).

Die Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Der Umfang der Änderung entspricht dabei der Größe des Bebauungsplanes und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und die künftige Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein unabdingbar notwendiges Maß beschränken.

Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen vor. Die bisherigen Darstellungen werden in den betreffenden Bereichen im Wesentlichen in ein Gewerbegebiet, ein sonstiges Sondergebiet und Grünflächen geändert.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Oettingen i. Bay. an der B466, angrenzend zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über bereits baulich beanspruchte, z.T. mit Gehölzen bestandene und darüber hinaus als Acker genutzte Flächen. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3 Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)¹ weist die folgenden zutreffenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...] genutzt werden

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte

¹ BAYERISCHE STAATSGREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, [...] werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung der Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer Betriebe zu setzen und damit die Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Oettingen i. Bay. auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Durch die sich ansiedelnden oder erweiternden Betriebe wird zudem das Angebot an dauerhaften, qualifizierten Arbeitsplätzen erweitert (1.2.2 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung befasst (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung vermieden (LEP 3.3 Z & G).

Die beabsichtigte Bebauung bringt unweigerlich auch einen Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche mit sich. Der Erhalt landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt ein wichtiges öffentliches Interesse dar (LEP 5.4.1 G). Gleichzeitig besteht jedoch ein erhebliches städtebauliches Bedürfnis, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Diese Flächen sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung, da sie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der lokalen Wertschöpfung beitragen.

Im Rahmen der Abwägung der für- und widerstrebenden Belange wurde daher geprüft, inwieweit die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche möglichst geringgehalten werden kann. Da jedoch spezifische Standortanforderungen (Flächengröße, Immissionsschutz, Erschließung etc.) an Gewerbebetriebe zu stellen sind und die Standortalternativen aufgrund dessen begrenzt sind, erweist sich die ausgewählte Fläche als besonders geeignet. Unter Berücksichtigung aller Belange überwiegt daher das Interesse an der Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Die Belange der Landwirtschaft bleiben von wesentlicher Bedeutung, müssen jedoch im konkreten Fall zu Gunsten der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)² weist die folgenden zutreffenden Ziele und Grundsätze für das Plangebiet auf:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

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

2.2 Ländlicher Raum

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Berücksichtigung der Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

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

Die vorliegende Planung hat sich mit diesen Zielen und Grundsätzen auseinandergesetzt und berücksichtigt diese entsprechend.

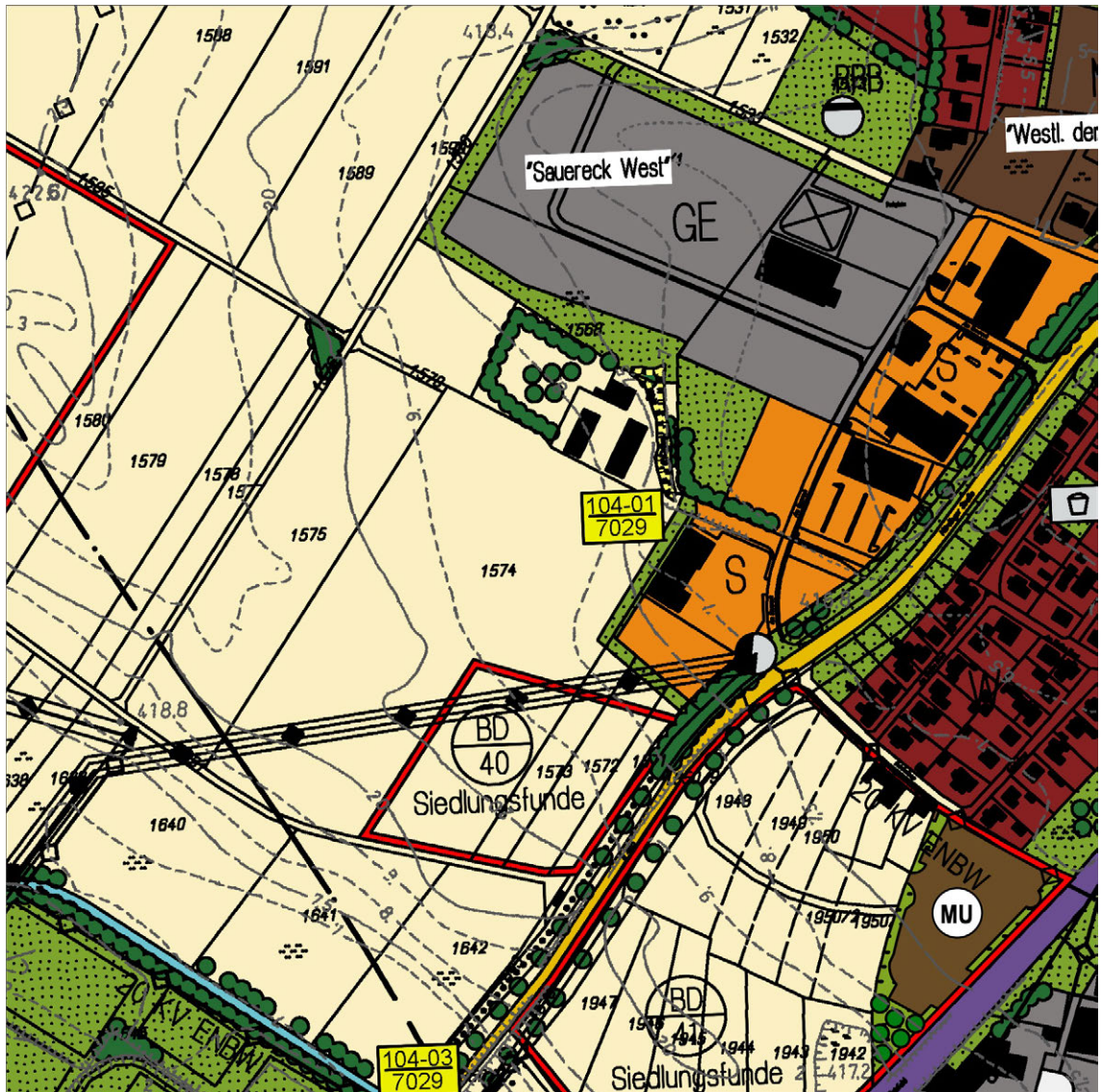
4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die B466 und die Straße „Bindelhecke“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Osten in die Straße „Am Sauereck“ und anschließend ebenfalls in die B466 übergeht.

² REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

5 Flächennutzungsplan

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



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

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

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Kommune, 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 Kommune entsprechend zu unterrichten. Insofern werden im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit einfließen, soweit diese relevante Informationen für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens enthalten.

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

2 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte

Die Stadt Oettingen i. Bay. möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung zu Gunsten einer Gewerbe- und Sondergebietsbebauung schaffen, um der bestehenden Nachfrage zu entsprechen und auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben.

Dabei wird entsprechend der vorgesehen verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein eine Gewerbegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit den dazugehörigen Grünflächen dargestellt.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

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

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

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG
- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgeanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO₂ binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmälern nach Art. 7 und 8 BayDSchG

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm³ gibt für das Plangebiet Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Erhalt der Gehölzstruktur in der Feldflur

4 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7029-0104-001 "Hecken südwestlich Öttingen", welches jedoch faktisch nicht mehr in der abgegrenzten Ausdehnung vorhanden ist. Zudem erstreckt sich ein Bodendenkmal über einen Teil des südlichen Geltungsbereichs. Weitere Bodendenkmale befinden sich im Umfeld des Plangebietes. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet⁴.

5 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 103 „Ries“¹.

Die von Lößlehm-, Ton- und Tonmergelplatten gekennzeichnete nahezu ebene Kernlandschaft des Rieses reicht vom (württembergischen) westlichen Riesrand bis zur Wörnitz. Durch die Beckenlage und die geringe Höhe herrscht ein, im Vergleich zum Umland niederschlagsarmes, kontinentales Klima vor. Auf den mit Löß und Lößlehm überdeckten Platten sind Braunerden entstanden, die wegen ihrer Güte das Ries zu einer der Kornkammern Bayerns werden ließen. Aus den tonigen und mergeligen Sedimenten des Riessees (Löß wurde in Wörnitznähe abgetragen) entwickelten sich vertisolartige Böden, die durch meterbreite Trockenrisse auffallen, aber ebenfalls fruchtbare humose schwarzbraune bis schwarzgraue Ackerböden darstellen.

Gleye sind der vorherrschende Bodentyp der früher feuchten und auch entwässerten Bachniederungen. Heute präsentiert sich das Ries als intensiv genutztes, waldloses Agrarland. Das Grünland der Bachniederungen (insbesondere feuchte Wiesen, Gänseweiden) ist fast vollständig aus der Kulturlandschaft verschwunden.

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁵ im Vegetationsgebiet 21n „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) Nordbayern-Rasse“.

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

Quercus robur, *Q. petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Pyrus pyrausta*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus cathartica*, *R. frangula*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum opulus*, *Clematis vitalba*



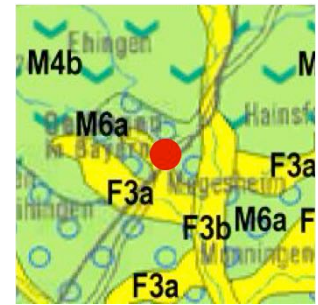
³ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

⁴ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 03.06.2026

⁵ Seibert, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

7 **Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU**

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁶ dem Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und großflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

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

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

8 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Nachdem der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan selbst noch keinen Eingriff ermöglicht, bezieht sich Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung hierbei auf die Realisierung der Bebauung, für welche mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“ Baurecht geschaffen wird.

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

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

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

8.1 Schutzgut Mensch

8.1.1 Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung. Südöstlich verläuft die B466.

Es ist überwiegend intensiv als Acker genutzt und weist keine besondere Funktion bezüglich der Naherholung auf. Der parallel zur B466 verlaufende Weg ist als offizieller Radweg (örtlich, Fernradweg etc.) verzeichnet.

Aufgrund der umliegenden Vorbelastungen weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

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

8.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

In Anbetracht der sich vergrößernden Gewerbe- und Sondergebietsbebauung und damit auch der Vergrößerung der bestehenden Lärmquelle wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Darin wurden den geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Siedlungsraum durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden, nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

Die Kontingentierung ist zusätzlich auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

Unter Einhaltung der festgelegten Kontingentierung ist davon auszugehen, dass sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben.

8.1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.1 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst eine überwiegend intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Lediglich im Norden um die Bestandbebauung befindet sich ein Gehölzbestand der z.T. amtlich biotopkartiert ist. Weitere Gehölze befinden sich begleitend zur B466. Bedingt durch die überwiegend intensive Nutzung ist das Plangebiet als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Vögel:

Aufgrund der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten weit einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten untersucht. Im Ergebnis konnten Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze im Planungsumfeld festgestellt werden.

In den Gehölzstrukturen hielten sich typische Siedlungsarten und Gehölzbrüter wie z.B. Amsel oder Kohlmeise auf. Eine signifikante Nutzung durch Greifvögel konnte nicht festgestellt werden. Gelegentlich wurde der Weißstorch bei der Nahrungssuche beobachtet.

Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.). Auch Amphibien finden im Plangebiet keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden).

Fledermäuse:

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der überwiegend arten- und blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen kein geeigneter Lebensraum für Fledermäuse. Es ist anzunehmen, dass allenfalls die Gehölze im nördlichen Plangebiet in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden. Die vorhandenen Bestandsgebäude können als potenzielle Quartierstruktur dienen, da sie leer stehen/ungenutzt sind und ausreichende Einflugöffnungen aufweisen. Eine zweifelsfreie Feststellung eines Besatzes war aus Sicherheitsgründen aufgrund der maroden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Erhebungen nicht möglich.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

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

8.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vögel:

Entsprechend den Kartierungsergebnissen gehen durch die Planung für Offenlandarten geeignete/genutzte Lebensraumstrukturen verloren, da durch die hinzutretende Kulissenwirkung der künftigen Bebauung ein Feldlerchen-Revier betroffen ist. Um die Beeinträchtigung des Reviers auszugleichen, wird daher ein geeigneter Ausweich-Lebensraum im räumlich-funktionalen Zusammenhang auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen bereitgestellt.

Weiterhin führt die teilweise Entfernung/Überplanung der Bestandsgehölze zu einem Verlust von Strukturen für die Nahrungssuche bzw. von Lebensstätten für Gehölzbrüter. Daher wird im Rahmen der Grünordnung darauf Augenmerk gelegt wieder ein entsprechendes Angebot an Strukturen bereitzustellen, die diesen Verlust ausgleichen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass entfallende Lebensstätten zu erhalten und zu versetzen oder durch künstliche Strukturen (Nistkästen, Nistkörbe) im Planungsumfeld auszugleichen sind.

Unter Berücksichtigung der Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit, der Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche und den Erhalt bzw. den Ersatz vorhandener Lebensstätten sind daher keine nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

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

Fledermäuse:

Für Fledermäuse ergibt sich eine Betroffenheit durch den Entfall der Bestandsgebäude die potenziell als Quartier geeignet sind. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen in Form der Kontrolle der Gebäude auf einen Besatz vor Rückbau erforderlich. Aufbauend auf diesen aktuellen Erkenntnissen kann dann das weitere Vorgehen zielgerichtet und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (z.B. zeitliche Terminierung des Rückbaus, Ersatzquartiere anbringen, Gebäudeerhalt o.ä.).

Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist auch nicht davon auszugehen, dass es bei Transferflügen der Tiere durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Individuen kommt.

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 196.942 Wertpunkten. Dieser wird extern durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme (städtisches Ökokonto, externe Ausgleichsflächen) ausgeglichen.

8.2.4 Fazit

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

8.3 Schutzgut Fläche

8.3.1 Basisszenario

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

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen überwiegend intensiv als Acker genutzten Bereich dar. Der Acker nimmt dabei die grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr.

Im Norden ist eine Bestandsbebauung vorhanden, die von einem Gehölzbestand umgeben ist. Die vorhandenen Nutzungen zeigen deutlich den Grad des menschlichen Einflusses.

Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von 113.258 m², wobei der Großteil mit 100.393 m² auf die vorhandene Ackernutzung entfällt. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die vorhandene Bebauung, Gehölze und Verkehrsflächen.

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

8.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Ackerflächen die Funktion zur Nahrungsmittelerzeugung und scheiden voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von Gewerbe- und Sondergebietsfläche und damit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt sowie der lokalen Wertschöpfung zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer vollständigen Neuinanspruchnahme des bisherigen Ackers sowie eines Teils der Gehölze. Diese Teilt sich auf in Bauflächen, die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie die zur landschaftlichen Einbindung erforderliche Eingrünung.

Dauerhaftigkeit

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

8.3.4 Fazit

Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der Flächengröße sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

8.4.1 Basisszenario

Das Plangebiet stellt eine überwiegend als Acker genutzte Fläche dar und unterliegt einer intensiven Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt, die sich auf das Nährstoffgefüge und die Bodenfauna auswirken. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. Gemäß BayernAtlas Bayern weisen die Böden eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

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

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden die Böden großflächig durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die großflächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁷

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

8.4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Intensität des Eingriffs Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.5 Schutzgut Wasser

8.5.1 Basisszenario

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Auch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht im Plangebiet.

Gemäß BayernAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr hoch.

Geringfügig erstrecken sich potenzielle Fließwege mit geringem Abfluss sowie Aufstaubereiche bei Starkregen in die Randbereiche des Plangebietes.

Der Grundwasserhaushalt ist aufgrund der unversiegelten Freiflächen als intakt einzuschätzen.

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

8.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

⁷Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

8.5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Dadurch ergibt sich das Erfordernis, die Ver- und Entsorgungsplanung so auszulegen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit zurückgehalten sowie schadlos abgeleitet wird.

So ist im Plangebiet bereits ein Bereich für die Regenrückhaltung vorgesehen, um anfallendes Oberflächenwasser ortsnahe aufzufangen und im Bedarfsfall gedrosselt ableiten zu können.

8.5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die sich jedoch durch eine den fachlichen und technischen Standards entsprechende Ver- und Entsorgungsplanung reduzieren lassen.

8.6 Schutzgut Klima und Luft

8.6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.⁸ Diese werden vielmehr als Wärmeinseln eingestuft. Wäldern wird eine lufthygienische Ausgleichsfunktion zugesprochen, d.h. sie „produzieren“ Frischluft.

Das Plangebiet ist aufgrund der großflächigen Ackernutzung als Kaltluftgebiet einzustufen. Die am Plangebiet vorbeiführende B466 stellt einen linienhaften Emittenten dar, der in den Randbereichen auf das Plangebiet einwirken kann.

Das Bay. Landesamt für Umwelt betreibt in Oettingen i. Bay. eine Luftmessstation, sodass konkrete Daten für das Plangebiet vorliegen. Gemäß lufthygienischem Jahreskurzbericht 2024 bewegen sich alle Immissionskenngrößen deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Insofern kann von einer sehr guten Luftqualität ausgegangen werden.

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

8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die große Flächeninanspruchnahme mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert das einstige Grünland seine kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁹ zu rechnen. Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine entsprechende Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

⁸ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

⁹ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

8.6.4 Fazit

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

8.7 Schutzgut Landschaft

8.7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um Oettingen i. Bay. ist gekennzeichnet von einem weitgehend ebenen Gelände bzw. einem nur sanft bewegten Relief. Zudem quert eine Freileitung das Plangebiet. Die vorhandene Bebauung des angrenzenden Gewerbegebiets sowie die weitere Bebauung des Ortes, die B466 sowie überwiegend ausgeräumte Agrarflächen prägen die Umgebung und zeigen deutlich den Grad des Menschlichen Einflusses. Im konkreten Planungsumfeld ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft gegeben.

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



Abbildung 1: Blick von Nordwesten nach Südosten auf das Plangebiet

8.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen in der freien Landschaft. Aufgrund der vorbeiführenden B466 ist die Bebauung unmittelbar wahrnehmbar für die Menschen, die diesen Bereich täglich passieren. Daher soll durch eine entsprechende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie den Erhalt bestehender Gehölze dafür gesorgt werden, dass die Bebauung verträglich eingebunden wird und optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Gänzlich hinter der Eingrünung „verstecken“ lässt sich die zu erwartende Bebauung aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen damit nicht, jedoch sorgt die Eingrünung bei entsprechendem Anwuchs dafür, dass die Bebauung weniger präsent in Erscheinung tritt.

8.7.4 Fazit

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

8.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.8.1 Basisszenario

Über das südliche Plangebiet erstreckt sich ein Bodendenkmal. Umliegend befinden sich weitere Bodendenkmale.

Zudem befindet sich südlich des Geltungsbereichs ein Baudenkmal (Kalvarienberg)

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

8.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zudem ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder sein Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

8.8.4 Fazit

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

8.9 Wechselwirkungen

8.9.1 Basisszenario

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

8.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

8.9.4 Fazit

Es insgesamt Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden den jeweiligen, betreffenden Schutzgütern zugeordnet ergriffen und im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“ festgesetzt.

9.1 Schutzgut Menschen

- Vorgaben zum Immissionsschutz sollen sicherstellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen entstehen.

9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Eingrünung des Plangebiets sorgt für eine bessere Habitatverfügbarkeit und ein gesteigertes Nahrungsangebot
- Der Erhalt vorhandener Gehölze in Verbindung mit der zusätzlichen Eingrünung kommt Gehölzbrütern und siedlungsbezogenen Arten zu Gute.
- Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stellt sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Konfliktlagen ausgelöst werden.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine angemessene Kompensation des durch die hinzukommende Bebauung hervorgerufenen Eingriffs sicher.

9.3 Schutzgut Wasser

- Anlage einer Fläche zur ortsnahen Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser

9.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und trägt zur Strukturierung der Ortsansicht bei

10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oettingen i. Bay. sieht nur noch südlich des Hauptortes zwischen zwei bestehenden PV-Freiflächenanlagen einen kleinen Bereich gewerbliche Baufläche vor. Da diese den aktuellen sowie mittelfristig zu erwartenden Bedarf nicht decken kann, hat sich die Stadt mit verschiedenen Standorten einer möglichen Siedlungsentwicklung befasst und diese wie folgt abgewogen:

Nördlich von Oettingen i. Bay.:

Im Norden besteht ausschließlich Wohnbebauung, sodass aufgrund des hohen immissionsschutzrechtlichen Konfliktrisikos und den damit verbundenen Einschränkungen für eine Gewerbe- und Sondergebietsnutzung von diesem Standort abgesehen wurde.

Östlich von Oettingen i. Bay.:

Östlich verläuft die Wörnitz, die nicht nur aufgrund ihres Gewässerkörpers und des Auebereichs eine natürliche Barriere für die Siedlungsentwicklung darstellt, sondern auch aufgrund der Ausweisung als FFH- und SPA-Gebiet keine weitere Siedlungsentwicklung zulässt, da dies nicht vereinbar ist mit den Erhaltungszielen dieser Schutzgebiete. Hier besteht ein ausdrückliches Verschlechterungsverbot für die Schutzgebietsflächen.

Südlich von Oettingen i. Bay.

Der Süden ist gemäß Flächennutzungsplan bereits großflächig als entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen, welche im Laufe der Zeit nahezu vollständig bebaut wurde. Eine weitere Fortführung nach Süden ist nicht möglich, da sich hieran bereits die Grenze des Gemeindegebiets anschließt, womit auch die kommunale Planungshoheit Oettingens endet. Zudem bestehen auch hier Einschränkungen durch ein ausgewiesenes SPA-Gebiet.

Westlich von Oettingen i. Bay.

Im Nordwesten dominiert ebenfalls zu einem Großteil Wohnbebauung, sodass auf die vorstehenden Ausführungen zum Norden von Oettingen i. Bay. verwiesen wird. Erst weiter südlich besteht bereits eine gewerbliche Nutzung, deren Fortführung sich für das vorliegende Bauleitplanverfahren eignet. Ebenso ist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aufgrund der Lage unmittelbar an der B466 gegeben. Aufgrund des ausreichenden Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind auch immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen wenig wahrscheinlich (unter Berücksichtigung der entsprechenden Kontingentierung).

Nachdem in allen relevanten Belangen im Südwesten von Oettingen i. Bay. die geringsten Planungshemmnisse zu erwarten sind und eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich der Stadtrat unter Abwägung der für- und widerstreitenden Belange für den nun vorliegenden Standort entschieden.

11 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung

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

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

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Oettingen i. Bay. und erstreckt sich vorwiegend über intensiv als Acker genutzte Bereiche. Geringfügig sind Gehölze sowie die Bebauung einer ehemaligen Hofstelle vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 113.258 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein Ausgleichserfordernis von 196.942 Wertpunkten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

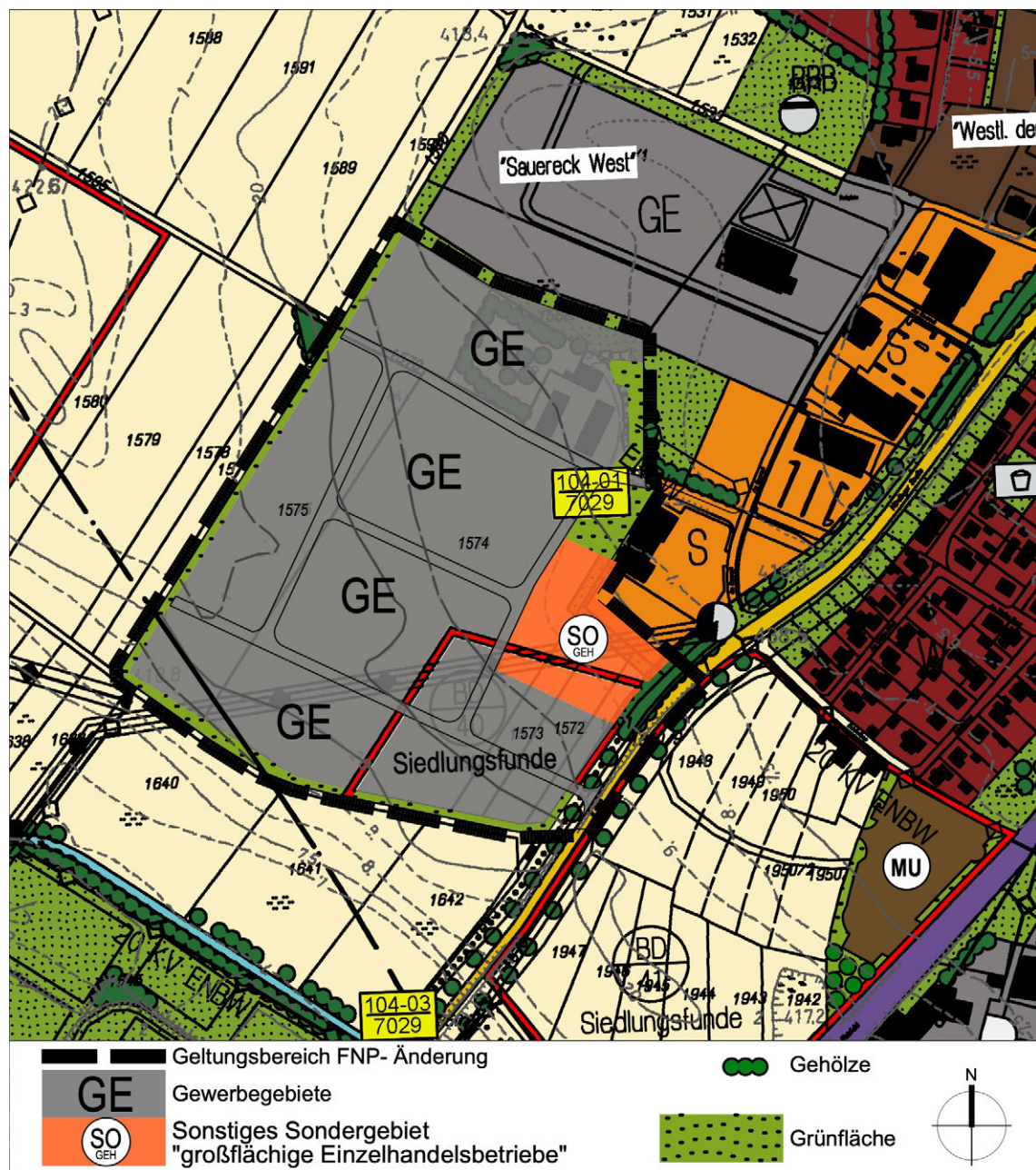
Es ergeben sich durch die hinzukommende Bebauung artenschutzrechtliche Konflikte für die Feldlerche, die im Rahmen der Kartierungen erfasst wurde. So ist ein Revier durch die hinzutretende Kulissenwirkungen betroffen, für welches im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes mit einer CEF-Maßnahme ein Ersatzlebensraum bereitgestellt wird.

Weiterhin ist mit der Beeinträchtigung bzw. dem Verlust von Lebensstätten im nördlichen Plangebiet im Bereich der ehemaligen Hofstelle zu rechnen, wenn diese zurückgebaut und Gehölze entfernt werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die vorgefundenen Nester und Nistkästen zu erhalten und zu verlegen bzw. alternativ durch künstliche Strukturen zu ersetzen sind. Weiterhin gehen durch den Rückbau der Gebäude potenzielle Fledermausquartiere verloren, sodass hier vor Rückbau der Gebäude eine Kontrolle auf einen Besatz zwingend erforderlich ist und im Anschluss das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff wird extern im Rahmen des städtischen Ökokontos sowie auf weiteren externen Flächen ausgeglichen. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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



Vorentwurf vom 25.06.2026

Entwurf vom

zuletzt geändert am

Oettingen i. Bay., den

Kirchheim am Ries, den

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Oettingen i. Bay. hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bindelhecke“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadt Oettingen i. Bay. hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.06.2026** 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 Oettingen i. Bay. hat am den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

5 Feststellungsbeschluss

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

Oettingen i. Bay., den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oettingen i. Bay. mit

Bescheid Nr. vom gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Oettingen i. Bay., den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 Wirksamwerden

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

Oettingen i. Bay., den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)