Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN „AM KRUMMBACH“

A) PLANZEICHNUNG (PLANBEREICHE 1 UND 2)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

eGE — eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(6.1 PlanZV)

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
(6.2 PlanZV)

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich
hier sind Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge zulässig

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. Elektrizität)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ÖG — Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 6,5 3 — Vermaßungslinie in Meter

AS 5m+HS 75m — Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhaltende Fläche.
Anfahrsicht (AS), 5m Abstand zur Fahrbahn
Haltesicht/Schenkellänge (HS) auf der bevorrechtigten Straße

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

GE	a
GRZ 0,8	GFZ 0,8

eGE	a
GRZ 0,8	GFZ 0,8

Lärmschutzmaßnahmen — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen.
Hier: baulicher Schallschutz
An den gekennzeichneten Seiten der Einzelbaukörper sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen zu ergreifen.

Umgrenzung der Emissionsflächen
"GE 1e", "GE 2", "GE 3" , "GE 4" und "GE 5"
mit dazugehöriger Lärmkontingentierung
und Angabe tagsüber/nachts

GE 1e	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
54/39 dB(A)/m²	60/45 dB(A)/m²	64/49 dB(A)/m²	64/49 dB(A)/m²	61/46 dB(A)/m²

Richtungssektor mit zugehörigem Scheitelpunkt
Erläuterung siehe textliche Festsetzungen
304° 334° Zusatzkontingent

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

486 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Vorschlag Grundstückseinteilung

B — Biotop
laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

490.0 — Geländemodell
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)
© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer
- Bestandsvermessung (06/2025)

§ — Geschützes Biotop
nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Otting sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wemding zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Otting, den . . . .

. . . .
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1



Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN "AM KRUMMBACH"

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

0 10 50m — SÜD NORD

LEGENDE

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (09/2021)

VERFASSER
JOOST GODTS
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

PLANBEREICH 2



LEGENDE DER ABBUCHUNG

Geltungsbereich des Planbereiches 2
Flurnummer 656 und 657(TF) Gemarkung Otting

A/E
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

ÖKOKONTO

FL.-NR. 656, 657 OTTING
1. ABBUCHUNG

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2026

NORD
0 10 50m
SÜD

Umgriff
6 Bemaßung
Gehölzbestand
Planung

Punktuelle Maßnahmen:
T Anlage von Totholzhaufen
Anlage von flachen, mähbaren Mulden
Lage ungefähr

- B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken
- B311 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
- F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung
- G214 Artenreiches Extensivgrünland
- K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte
- R111 Schilf-Landröhrichte
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- amtliche digitale Flurkarte (09/2021)

© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR
- Bestandsvermessung (07/2021)
- Planung Burgweiher (09/2021)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST 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

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN „AM KRUMMBACH“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

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 PRÄAMBEL 4
1 Bestandteile des Bebauungsplanes 4
2 Rechtsgrundlagen....4
3 In-Kraft-Treten....4

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB) 5
1 Geltungsbereich....5
2 Art der baulichen Nutzung 5
2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE und eGE)....5
3 Maß der baulichen Nutzung....5
3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl....5
3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen 6
3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen 6
4 Bauweise 6
5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen 6
6 Versorgungsleitungen....6
7 Sichtfelder mit Maßzahlen 6
8 Grünordnung....7
8.1 Allgemein....7
8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....7
8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
8.4 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme 7
8.5 Artenliste 7
9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich....8
9.1 Gesamter Maßnahmenbereich 8
9.2 Bereich G214 – Artenreiches Extensivgrünland 8
9.3 Bereich K133 – Artenreiche Staudenflur feuchter bis nasser Standorte....9
9.4 Bereich R111 – Schilf-Landröhricht 9
9.5 Bereich F212 – Graben mit naturnaher Entwicklung 9
9.6 Punktuelle Maßnahmen 9
10 Wasserwirtschaftliche Belange....9
11 Immissionsschutz....10

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 11
1 Abstandsflächen 11
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen....11
2.1 Gestaltung der Dächer....11
2.2 Gestaltung der Gebäude....11
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen....11
3 Erneuerbare Energien....11
4 Werbeanlagen und Beleuchtung 12
5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze 12
6 Einfriedungen....12

D HINWEISE 13
1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche....13
2 Bodenschutz....13
3 Denkmalschutz 14
4 Brandschutz....14
5 Wasserwirtschaftliche Belange....15
5.1 Drainagen....15
5.2 Grundwasser / Schichtenwasser....15
5.3 Niederschlagswasserbeseitigung....15
5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen....16
5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen....16

6 Immissionen 17
7 Versorgungsleitungen 17
7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen 17
8 Grünordnung 17

E VERFAHRENSVERMERKE 18

1 Aufstellungsbeschluss 18
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 18
3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 18
4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 18
5 Satzungsbeschluss 18
6 Aufgestellt / Ausgefertigt 19
7 In-Kraft-Treten 19

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Otting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den Bebauungsplan „Am Krummbach“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Krummbach“ in der Fassung vom **11.02.2026, zuletzt geändert am 17.06.2026** besteht aus

A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
- Planbereich 2, Ausgleich

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

C) Begründung
D) Umweltbericht
E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Sowie

- schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 04.02.2026 mit Berichts-Nr. C250129

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).
Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der Geltungsbereich umfasst im Planbereich 1 (Baugebiet) die Flurnummern 440 (TF), 481 (TF), 484 (TF), 486 und 487 (TF) Gemarkung Otting sowie im Planbereich 2 (Ausgleich) die Flurnummern 656 (TF) und 657 (TF) Gemarkung Otting. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE und eGE)

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit „eGE“ gekennzeichnete Bereiche sind als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung ergibt sich aus den Festsetzungen unter Punkt B 11 Immissionsschutz.
Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Geltungsbereich wird dabei auf maximal zwei beschränkt
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt, nur auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Betriebsleiterwohnungen dürfen eine Grundfläche von max. 15% der Grundfläche des oder der dazugehörigen Betriebsgebäude nicht überschreiten.

3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe für Betriebsgebäude darf höchstens 10,0 m betragen.
Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 10,0 m traufseitig und 12,0 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe für Betrieben zugeordnete Wohngebäude darf höchstens 6,60 m betragen.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 1 m über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Errichtung von Gebäuden sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Versorgungsleitungen

Neu hinzukommende Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)
Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Bei der Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5 m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.
Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B. Bodenverdichtungen) Beschädigungen zu schützen. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen, welche mindestens 2-reihig auszuführen ist.
Es sind mindestens fünf Arten aus der Artenliste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu setzen.

8.4 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme

Je angefangener 1.500 m^2 Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste und in genannter Qualität zu pflanzen. Die exemplarische Lage ist in der Planzeichnung dargestellt.

8.5 Artenliste

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

Stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten sind zulässig.

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten sind zulässig.
Darüber hinaus sind weitere Arten (Bäume oder Sträucher) nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummern 656 und 657 (TF) Gemarkung Otting, welche sich im gemeindlichen Ökokonto befinden, werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.
Der zugeordnete/abzubuchende Flächenanteil von 10.441,1 m² wurde dabei gemäß Berechnungsbeispiel/-vorgehensweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt[1] ermittelt und abgegrenzt (siehe Begründung, Kapitel „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“).

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Sie wurden seinerzeit festgesetzt und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen hat bereits mit der Einzahlung ins Ökokonto begonnen.

Aufgrund der Unterteilung der Fläche in verschiedene Entwicklungsziele wird zur eindeutigen **Zuordnung der Maßnahmen** in der Beschreibung auf den Biotop- und Nutzungstyp des **Prognosezustandes** Bezug genommen.

9.1 Gesamter Maßnahmenbereich

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- Einfriedungen jeglicher Art sowie Lagernutzungen (Holz, Erdaushub und dgl.) sind unzulässig

9.2 Bereich G214 – Artenreiches Extensivgrünland

- Pflege der Bereiche über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
  - Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Zeitpunkte, Besatzdichte und weitere Faktoren sind hierzu im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist nach 5 Jahren ab Beginn der Maßnahmenumsetzung festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten die Etablierung des gewünschten artenreichen Zustandes verhindern, so ist die Fläche aktiv mittels Einsaat (autochthones/heimisches Saatgut für frische Wiesenstandorte mit mind. 50% Kräuteranteil, Herkunftsregion 14 „Fränkische Alb“) oder Mahdgutübertragung unterstützend aufzuwerten. Dies ist in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- Weitere Kontrollen des Flächenzustandes sind im 5-jährinegn Turnus vorzunehmen, um zu ermitteln, ob ggf. Maßnahmen zur Optimierung vorzunehmen sind.

Die Dammkrone im Osten ist von aufkommenden Gehölzen freizuhalten.
Bestehende Bäume dürfen bestehen bleiben. Bei einem natürlichen Ausfall der Bäume soll jedoch keine Nachpflanzung erfolgen.

[1] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Berechnungsbeispiel Verzinsung/Abbuchung BayKompV-Ökokonto, Stand 2017 https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf

9.3 Bereich K133 – Artenreiche Staudenflur feuchter bis nasser Standorte

Anlage/Einsaat

- begleitend zur Niedrigwasserrinne Anlage von Flächen, mähbaren Mulden an den exemplarisch im Plan gekennzeichneten Stellen
- Einsaat im Frühjahr oder Herbst mit einer mehrjährigen Saatgutmischung für artenreiche feuchte/nasse Staudenfluren (Kräuteranteil mind. 50%, autochthones/einheimisches Saatgut der Herkunftsregion 14 „Fränkische Alb“)
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Pflege

- weitestgehend Eigenentwicklung zulassen
- Pflegemaßnahmen im Bereich K133 bzw. die Freihaltung der angelegten Mulden sowie deren ggf. notwendige Teilentlandung sind im Vorfeld der Unteren Naturschutzbehörde anzukündigen und mit dieser einvernehmlich abzustimmen
- alle zwei Jahre ist jeweils im Wechsel eine Hälfte der Kraut-/Staudenflur Mitte/Ende September mähen
- bei der Pflege ist stets auf aufkommende Gehölze zu achten. Diese sind gezielt zu entfernen bzw. größere Bestände gezielt zurück zu drängen (bspw. durch häufigere Schnitte im betreffenden Bereich)

9.4 Bereich R111 – Schilf-Landröhricht

- Sukzession zulassen bis sich der angestrebte Röhrichtbestand etabliert hat
- Röhrichtschnitt alle 3-5 Jahre im Winter bei Bodenfrost und Abfahren des Schnittgutes
  - Pflegemaßnahmen im Bereich R111 sind im Vorfeld der Unteren Naturschutzbehörde anzukündigen und mit dieser einvernehmlich abzustimmen
- Eine Ausbreitung des Röhrichts auf weitere Bereiche von K133 ist zulässig. Ein Flächenanteil von 50% sollte jedoch nicht überschritten werden, um die übrige Kraut- und Staudenflur nicht nachteilig zu beeinflussen
- bei der Pflege ist stets auf aufkommende Gehölze zu achten. Diese sind gezielt zu entfernen bzw. größere Bestände gezielt zurück zu drängen (bspw. durch häufigere Schnitte im betreffenden Bereich)

9.5 Bereich F212 – Graben mit naturnaher Entwicklung

- Eigenentwicklung zulassen
- Aufkommende Gehölze gezielt entfernen

9.6 Punktuelle Maßnahmen

In die gekennzeichneten Bereiche des Extensivgrünlandes sind Totholzhaufen bzw. Wurzelstöcke zu integrieren, die Zaun- und Waldeidechsen als Lebensraum dienen können.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

11 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen des Plangebiets sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE 1e	54	39
GE 2	60	45
GE 3	64	49
GE 4	64	49
GE 5	61	46

Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,\,zus}$:
Richtungssektor Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ($L_{EK,zus,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,zus,N}$)
304° bis 334°	+ 3	+ 3

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 und A.1.3 der TA Lärm) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung des teilweise hinzukommenden Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne öffentliche Verkehrsflächen und ohne Grünflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998) in der jeweils gültigen Fassung ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Genehmigungszeitpunkt auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Entlang der Seite der planzeichnerisch dargestellten Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen sind die Gebäude so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass die hinzukommende Nutzung die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen nicht nachteilig beeinflusst. Alternativ sind auf dem Baugrundstück entlang der Seite der planzeichnerisch dargestellten Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, Kombination aus beidem o.ä.) zu ergreifen, die dies sicherstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen.
Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm (Verkehrslärm infolge der Bahnlinie in Summe mit Gewerbelärm) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe Januar 2018) erfüllt werden. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-Teil 1 vom Januar 2018 auszubilden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform Betriebsgebäude:
Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 30° zulässig.

Dachform Wohngebäude:
Für Betrieben zugeordnete Wohngebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.
Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2 m zuzüglich Dachrinne.
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 60 cm

2.2 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

3 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)
Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude ab einer Dachfläche von 50 m^2, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.
Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden. Zur Vermeidung einer Blendung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf der Bahnstrecke dürfen nur reflektionsarme Module verwendet werden.

4 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

6 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5m Höhe (inkl. Sockel bis 20cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Grundstückseinfriedungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, sind hinter der Eingrünung anzuordnen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.
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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen.
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.
Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.
Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).
Es wird den Bauherrschaften empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.
Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:
Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Landwirtschaft
Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

Verkehr
Aufgrund der Lage an der Bahnlinie kann es durch das tägliche Verkehrsaufkommen zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Hierfür können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Deutsche Bahn AG oder den jeweiligen Streckenbetreiber erhoben werden. Dies gilt auch für Immissionen infolge von Instandhaltungsmaßnahmen. Die Immissionen sind zu dulden.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.
Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – AGBGB ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Otting hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **30.09.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.10.2025 im Amtsboten der Verwaltungsgemeinschaft Wemding** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeinde Otting hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **30.09.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.10.2025 im Amtsboten der Verwaltungsgemeinschaft Wemding** ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom **25.10.2025 bis einschließlich 27.11.2025** wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Otting hat am **11.02.2026** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.02.2026** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.02.2026** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Otting hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **11.02.2026, zuletzt geändert am 17.06.2026** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.06.2026** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Otting, den **18.06.2026**

. . . . . .
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister (Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **17.06.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Otting, den **18.06.2026**

. . . . . .
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister (Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Otting sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wemding zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Otting, den . . . . . .

. . . . . .
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN „AM KRUMMBACH“

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

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 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung....3
1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren....3
1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes....3
2 Übergeordnete Planungsziele....3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)....3
2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)....5
2.3 Strukturdaten....6
2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale....10
2.5 Ermittlung des Bedarfs....11
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation....11
4 Umweltprüfung....11

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 12
1 Lage....12
2 Größe....12
3 Beschaffenheit, Baugrund....12

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 13
1 Art der baulichen Nutzung....13
2 Maß der baulichen Nutzung....13
3 Örtliche Bauvorschriften....13
4 Planstatistik Planbereich 1....13

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 14
1 Einleitung....14
2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs....14
3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen....15
4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen....15
4.1 Herleitung im Einzelnen....16
4.2 Hinweis....19
4.3 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen....19

E IMMISSIONSSCHUTZ 19

F KLIMASCHUTZ 21

G ERSCHLIESSUNG 21
1 Fließender Verkehr....21
2 Ruhender Verkehr....21

H PLÄNE 22
1 Grünordnungsplan Bestandsaufnahme....22
2 Grünordnungsplan Eingriff / Konflikte....23
3 Grünordnungsplan Maßnahmen....24

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

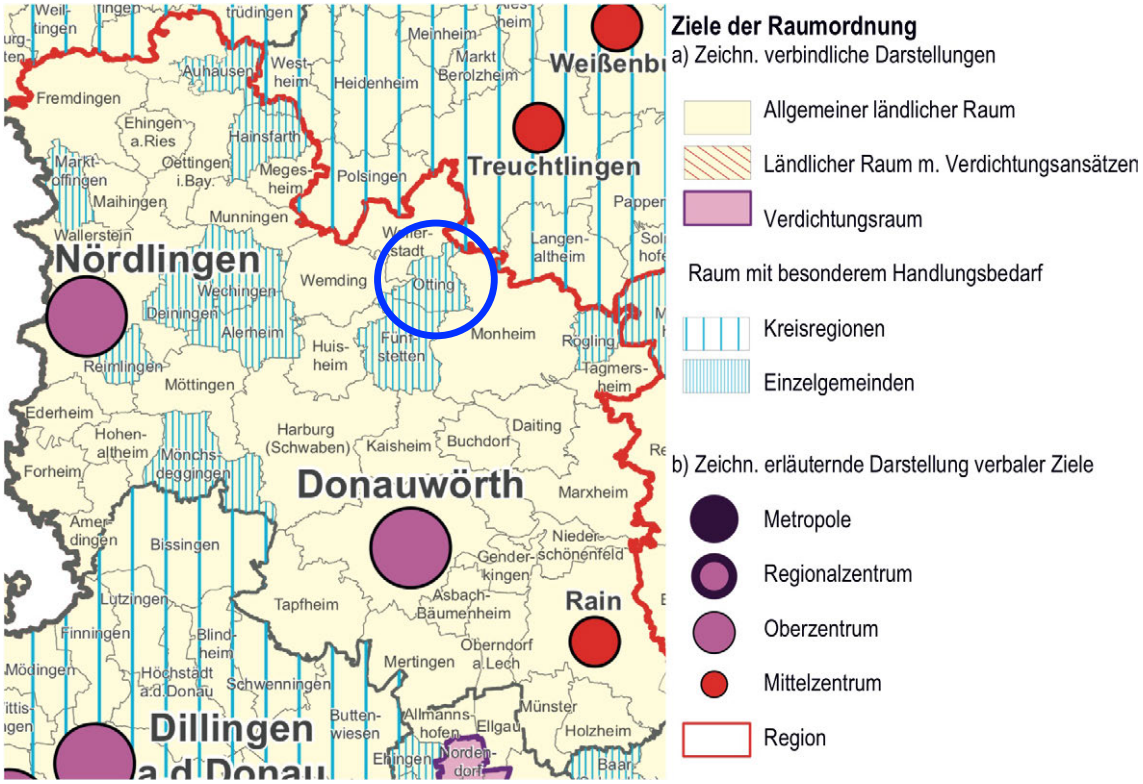
1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für weitere Entwicklungen zu erhalten.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Otting im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

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.

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

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.

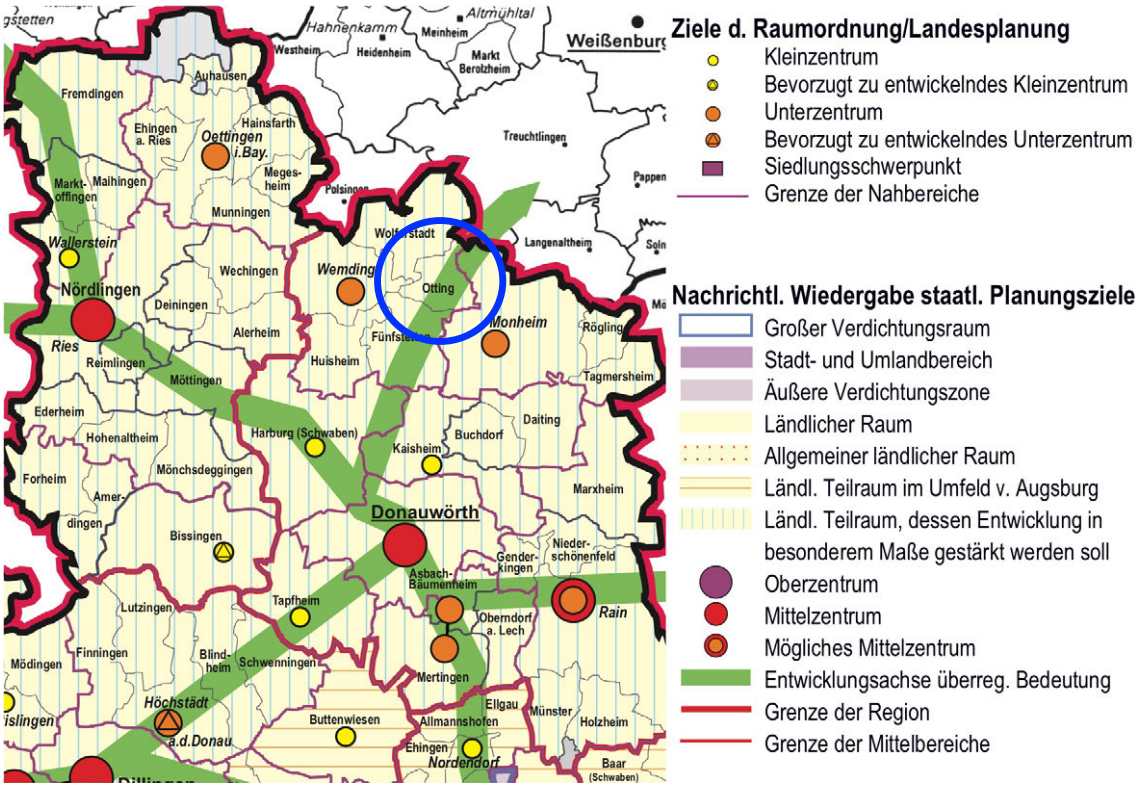
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, ortansässigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zu setzen und damit 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 Otting 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 Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage 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 Gemeinde 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 widerstreitenden 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 Gewerbegebietsflächen. Die Belange der Landwirtschaft bleiben von wesentlicher Bedeutung, müssen jedoch im konkreten Fall zu Gunsten der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten.

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Otting im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (unweit der B2).

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.
Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

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

2.2 Ländlicher Raum

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

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

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze
Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hat die Gemeinde Otting zunächst die Strukturdaten ermittelt.

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Otting liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.
Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Otting im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.

2.3.2 Einwohnerzahl

In Otting wohnen und leben derzeit 797 Einwohner (Stand: 31.12.2024 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Otting bewegte in den vergangenen Jahren auf einem weitgehend einheitlichen Niveau, wie der Datenabruf der GENESIS-Online Datenbank zeigt:
Einwohnerzahl in Otting in den letzten 10 Jahren

- 2015: 787 Einwohner
- 2016: 770 Einwohner
- 2017: 778 Einwohner
- 2018: 779 Einwohner
- 2019: 785 Einwohner
- 2020: 770 Einwohner
- 2021: 789 Einwohner
- 2022: 797 Einwohner
- 2023: 815 Einwohner
- 2024: 797 Einwohner

Die Bevölkerungszahlen verhielten sich in den vergangenen zehn Jahren weitgehend konstant und steigen nur marginal an. Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen ist künftig jedoch von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen.

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Otting[1] für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.

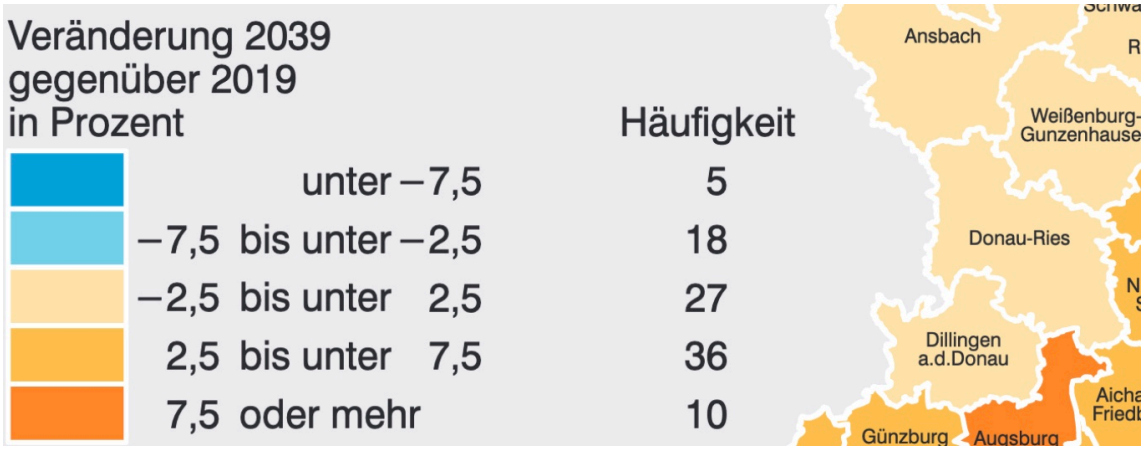


Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

Für Otting konkret wird anhand der Karte ebenfalls ein moderater Anstieg von bis zu 2,5 % prognostiziert.

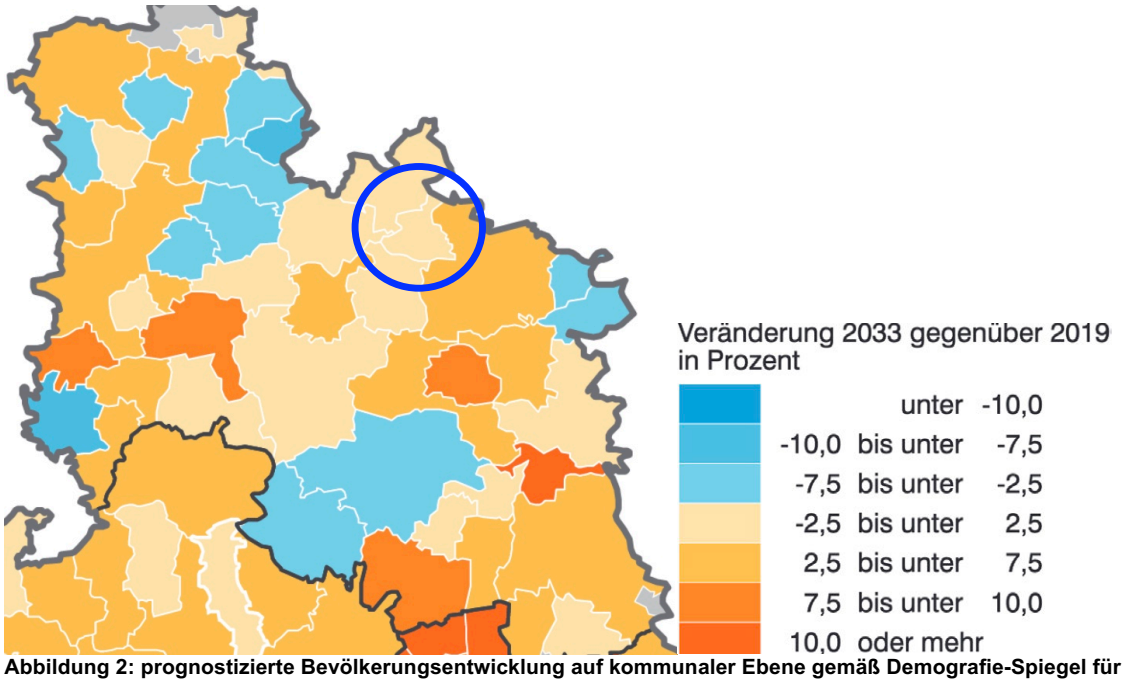


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

[1] Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Otting, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt 09 779 198 Otting

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von … Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	785	148	496	141
2020	770	140	490	140
2021	770	150	490	140
2022	770	150	480	140
2023	770	150	480	140
2024	770	150	480	140
2025	770	150	480	140
2026	770	150	470	140
2027	770	150	470	140
2028	770	150	470	150
2029	770	150	460	150
2030	770	150	460	160
2031	770	150	450	160
2032	770	150	450	160
2033	770	150	450	160

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Otting gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert gleichbleibende Einwohnerzahlen für die nächsten Jahre. Nachdem die Prognose aus dem Jahr 2021 stammt, sind jedoch jüngste Entwicklungen der Gemeinde nicht berücksichtigt. Auch zeichnen die aktuellen Bevölkerungszahlen des Bay. Landesamtes für Statistik ein anderes Bild, in dem die Einwohnerzahl bereits jetzt über dem prognostizierten Wert liegt und ein marginaler Anstieg zu verzeichnen ist.
Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Otting ist somit nicht als vollumfänglich repräsentativ anzusehen.

Ein Zuwachs von Einwohnern bringt auch immer einen entsprechenden Arbeitsplatzbedarf mit sich. Auch die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben führt wiederum zu einem Bedarf an Arbeitskräften/Mitarbeitenden, sodass bedingt dadurch auch eine Bevölkerungszunahme begünstigt werden kann. Beide Entwicklungen greifen somit ineinander. Um einem solchen Trend Rechnung tragen zu können und auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Unternehmen zu sichern, bedarf es der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Kommune, des Landkreises und der Region

Sowohl Otting als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute, stabile Verhältnisse (Stand: 25.09.2025 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank).

Gewerbesteuerstatistik
Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Otting

Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	14	9	10 886
2011	18	11	13 050
2012	18	10	18 077
2013	.	.	.
2014	24	10	24 748
2015	27	10	23 426
2016	22	12	26 327
2017	22	10	29 788
2018	26	11	50 765
2019	27	14	55 563
2020	28	12	107 079

Gewerbesteuerstatistik
Kreise: Donau-Ries (Lkr)

Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	7 414	3 716	30 042 856
2019	7 686	3 851	29 010 942
2020	7 844	3 839	34 530 745

Gewerbesteuerstatistik
Regierungsbezirke: Schwaben

Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363
2011	89 822	42 974	202 207 445
2012	93 769	44 224	212 104 488
2013	97 875	45 100	224 938 500
2014	101 112	46 185	248 841 069
2015	104 798	48 015	268 153 771
2016	108 207	49 388	280 402 722
2017	111 816	50 193	298 927 865
2018	115 396	51 828	318 342 895
2019	118 133	52 853	304 207 999
2020	119 042	52 568	331 521 637

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier Gewerbegebiet) bereitzustellen. Damit möchte Otting auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Otting liegt unweit der an St 2214. Weiterhin verlaufen die Kreisstraße DON 18 sowie die Bahnlinie Nürnberg–Treuchtlingen–Donauwörth–Augsburg durch das Gemeindegebiet.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.
Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gemeinde Otting befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten wertvoller oder prägender innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung[2]:
Die Gemeinde Otting hat im Zeitraum von 2022 bis 20224 ein Innenentwicklungskonzept/ Vitalitätscheck erstellt, welches die vorhandenen innerörtlichen Potenziale im Gemeindegebiet ermittelt. Weiterhin wurden aktiv Flächeneigentümer kontaktiert und hinsichtlich ihrer Veräußerungsbereitschaft befragt. Die Ergebnisse hierzu sind jedoch ernüchternd und führten nicht zu einem Erwerb innerörtlicher Potenzialflächen.
Auch darüber hinaus geht die Gemeinde stetig auf Flächeneigentümer zu und fragt die Veräußerungsbereitschaft ab.

Es wurden ferner bestehende Gewerbegebietsflächen mit Rechtskräftigen Bebauungsplänen überprüft:
„Gewerbegebiet Allmannsfeld II“
Das Gewerbegebiet dient als Erweiterungsfläche für ein bestehendes Gewerbe und befindet sich bereits in privater Hand. Eine Bebauung des Gebiets in naher Zukunft ist absehbar. Für die Gemeinde gibt es hier keine Möglichkeit, noch gewerbliche Baufläche zu erwerben oder anzubieten.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen, um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Potenziale zu sichern.

Fazit:
Innerörtliche Potenzialflächen sind nicht in ausreichendem Maß gegeben. Zusätzlich zum Belang der Innenentwicklung ist jedoch auch zu beachten, dass bei einer Nachverdichtung keine Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen entstehen. So ist es in aller Regel im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Aspekte konfliktbehaftet, Gewerbegebietsnutzungen im Innenbereich umzusetzen. Auch eine entsprechende verkehrliche Anbindung insb. für Lkw ist erforderlich, die in gewachsenen, innerörtlichen Situationen zumeist nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben ist und ebenfalls zu Konflikten führen kann (Verkehrssicherheit, Verkehrslärm).
Somit sind entsprechende Anforderungen an einen geeigneten gewerblichen Standort zu stellen, die mit innerörtlichen Lagen in aller Regel nicht vereinbar sind.

[2] von der Gemeinde am 25.09.2025 zur Verfügung gestellte Informationen

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Es besteht bei der Gemeinde eine stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen, so auch aktuell. Nachdem der Flächennutzungsplan der Gemeinde keine baulichen Entwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung vorsieht und sich darüber hinaus keine bestehenden Gewerbegebietsflächen in gemeindlicher Hand befinden, erachtet es die Gemeinde als unabdingbar, ein entsprechendes Angebot durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen zu schaffen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er wird daher im Parallelverfahren geändert.

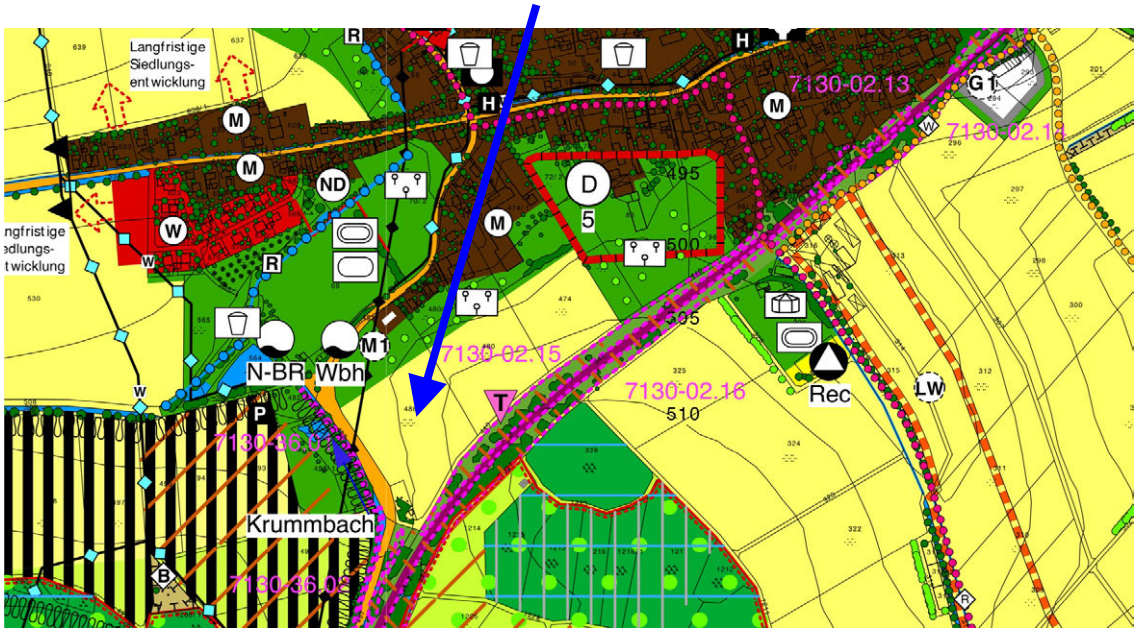


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet) befindet sich im Südwesten von Otting an der Monheimer Straße.

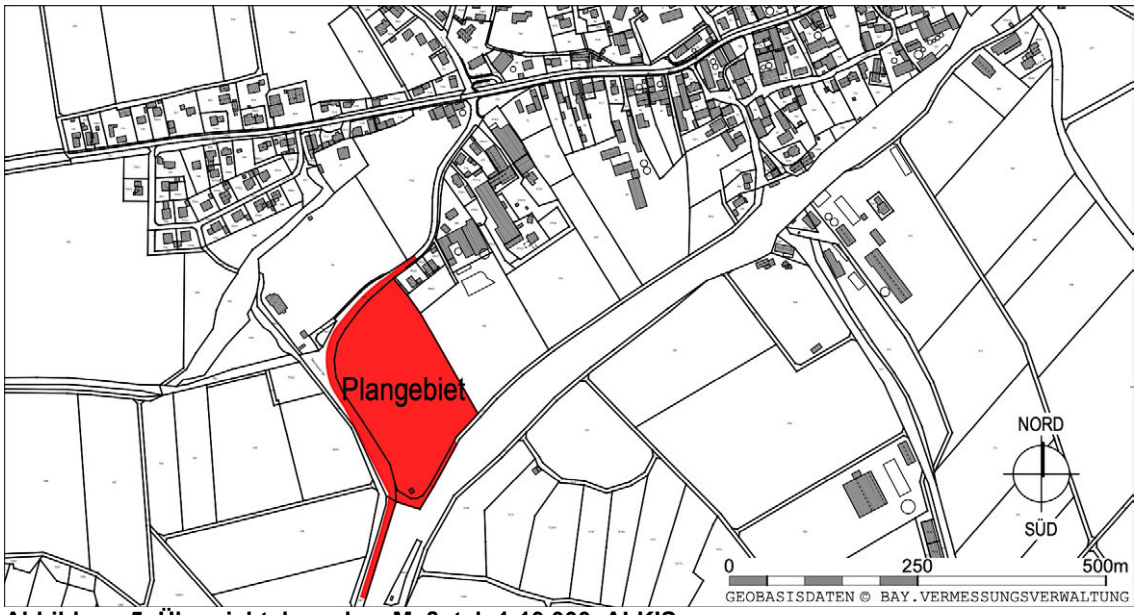


Abbildung 5: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Planbereich 1 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt
- im Norden durch die Fl.-Nrn. 481 (TF, Monheimer Straße) und 484 (TF, Gehweg)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 485 (Gehölze), 480/1 und 480 (jeweils Grünland)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 440 (TF, Wirtschaftsweg), 545 (Bahnstrecke), 487 (TF, Monheimer Straße)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 487 und 481 (jeweils TF, Monheimer Straße),

jeweils Gemarkung Otting

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Planbereich 1) beträgt 36.534 m^2.

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Grünland genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf. Lediglich ein kleiner Gehölzbestand im Süden ist vorhanden. Das Gelände weist ein sanft bewegtes Relief auf und bildet eine Kuppenlage. Das bestehende Geländegefälle sowie die Höhenlinien können dem Grünordnungsplan Bestandsübersicht entnommen werden.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.
Ob Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO mit dazugehöriger öffentlicher Grünfläche ausgewiesen.
Im nördlichen Teilbereich ist das Plangebiet explizit als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen, um die Nähe zu bestehenden schutzwürdigen Nutzungen (hier: Wohnen) zu berücksichtigen. In diesem Bereich sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz bzw. das zulässige Betriebsgeschehen zu stellen, um keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzung hervorzurufen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Betriebsgebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.
Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

4 Planstatistik Planbereich 1

Nettobauland	**26.765 qm**		**73,3%**
Gewerbegebiete	26.765 qm		100,0%
Verkehrsflächen	**7.544 qm**		**20,6%**
Straßenverkehrsflächen	4.863 qm		64,5%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.681 qm		35,5%
- davon Verkehrsgrün		2.681 qm	
Grünflächen	**2.225 qm**		**6,1%**
Grünfläche, öffentlich	2.225 qm		100,0%
- davon Anpflanzung		1.187 qm	
- davon Gehölzerhalt		671 qm	
Gesamtfläche Planbereich 1	**36.534 qm**		**100,0%**

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatSchG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021[3] bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.
Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden nachfolgende Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.
Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	**Code**	**Wert**	**Beeinträchtigungsfaktor**	**Betroffene Fläche (m^2)**	**Kompensationsbedarf in Wertpunkten[1)]**
Intensivgrünland	G11	3	0,8	28.280	67.872
Verkehrsgrün	V51	3	0,8	233	559
Summe					**68.431**
Planungsfaktor	**Begründung**				**Anrechnung**
---	---				---
Summe (max. 20%)					**0%**
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					**68.431**

[1)] =Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 68.431 Wertpunkten**.

[3] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Strukturierung/Durchgrünung des Plangebietes wird eine Bepflanzung mit Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt.
Zudem wird das Plangebiet im Osten und Westen mit heimischen Sträuchern eingegrünt. Im Süden ist eine landschaftliche Einbindung durch die Gehölze entlang der Bahnlinie bereits gegeben.

4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf Teilflächen der Flurnummern 656 und 657 Gemarkung Otting umgesetzt. Die Flächen befinden sich im Ökokonto der Gemeinde Otting. Hier wurde im Jahr 2022 gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ein Konzept zur Aufwertung des ehemaligen Burgweihers samt Nebenflächen erarbeitet und umgesetzt. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben. Die Verzinsung der Fläche wurde im Jahr 2024 begonnen.[4]

Abbuchungen von Ökokonten haben **stets flächenbezogen** zu erfolgen.[5,6]
Der von der Ökokontofläche hierfür **zuzuordnende Flächenanteil** wird gemäß Berechnungsbeispiel/-vorgehensweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)[7] ermittelt und abgegrenzt. Demnach ist der berechnete Kompensationsbedarf ins Verhältnis zu setzen mit der Gesamtaufwertung (= geplanter Wert der Fläche, also der Differenz zwischen Ausgangs- und Prognosezustand, **zuzüglich** der zum Zeitpunkt der Abbuchung aufgelaufenen Verzinsung der Fläche) multipliziert mit der verfügbaren Flächengröße.

[4] gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde am 09.02.2026

[5] vgl. https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm: *„Sobald **eine Fläche** aus dem Ökokonto **einem Eingriffsvorhaben zugeordnet wird** […]“*

[6] schriftl. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 05.01.2026: *„sondern **muss immer flächenbezogen erfolgen**.“*

[7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Berechnungsbeispiel Verzinsung/Abbuchung BayKompV-Ökokonto, Stand 2017 https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf : “*Um die **Flächengröße** zu ermitteln […]”*

4.1 Herleitung im Einzelnen

Auf der verfügbaren Ökokontofläche mit einer Größe von 16.882 m² wurde durch das abgestimmte Maßnahmenkonzept eine Aufwertung von 107.261 Wertpunkten (WP) generiert.

	geplanter Wert der Ökokontomaßnahme (bei Abbuchung)									
	Ausgangszustand			Prognosezustand[1)]			WP-Abzug Timelag	Aufwertung WP	verfügbare Fläche (m²)	geplanter Wert (WP gesamt) [2)]
	Kurzbezeichnung	Code	WP	Kurzbezeichnung	Code	WP				
1	Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen, heimisch, junge Ausprägung	B311	4	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12		8	313,0	2.504,0
2	Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12		9	3.636,0	32.724,0
3	Intensivgrünland	G11	3	Mesophiles Gebüsch / Hecken	B112	10		7	483,0	3.381,0
4	Intensivgrünland	G11	3	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	B441	12	1	8	1.959,0	15.672,0
5	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12		6	1.179,0	7.074,0
6	Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	4	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K133	11		7	350,0	2.450,0
7	Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	S131	6	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K133	11		5	7.608,0	38.040,0
8	Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	S131	6	Schilf-Landröhrichte	R111	10		4	1.061,0	4.244,0
9	Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	S131	6	Gräben mit naturnaher Entwicklung	F212	10		4	293,0	1.172,0
	Summe								**16.882,0**	**107.261,0**

[1)] nach 25 Jahren Entwicklungszeit

[2)] =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Hinzu kommt eine Verzinsung von 3% dieser Wertpunkte pro Jahr ab Beginn des Verzinsungszeitraumes für die Dauer von maximal 10 Jahren. Die Verzinsung bemisst sich dabei am Flächenzustand zum Zeitpunkt der Abbuchung. Aktuell wurden 3.703 WP Zinsen generiert.
In Summe wurde somit zum Zeitpunkt der Abbuchung eine Gesamtaufwertung von 110.964 WP erzielt (= 107.261 WP geplante Aufwertung + 3.703 WP erreichte Verzinsung).

	aktueller Wert der Ökokontomaßnahme (bei Abbuchung)						Verzinsung					
	aktueller Zustand			aktuelle Auf-wertung WP	verfüg-bare Fläche (m^2)	aktueller Wert (WP gesamt) [2]	Jahr der Ein-zahlung	Jahr der Ab-buchung	Jahre Verzinsung (max. 10 Jahre)	Zinsen pro Jahr in %	aktuelle Verzinsung in WP	Gesamt-aufwertung in WP
	Kurzbezeichnung	Code	WP									
1	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	2	313,0	626,0	2024	2026	3	3%	56,3	2.560,3
2	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	3	3.636,0	10.908,0	2024	2026	3	3%	981,7	33.705,7
3	Mesophiles Gebüsch / Hecken	B112	10	7	483,0	3.381,0	2024	2026	3	3%	304,3	3.685,3
4	Streuobstbestände im Komplex mit int. bis ext. genutztem Grünland, junge Ausbildung	B431	8	5	1.959,0	9.795,0	2024	2026	3	3%	881,6	16.553,6
5	Artenarmes Extensivgrünland	G213	8	2	1.179,0	2.358,0	2024	2026	3	3%	212,2	7.286,2
6	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K123	7	3	350,0	1.050,0	2024	2026	3	3%	94,5	2.544,5
7	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K123	7	1	7.608,0	7.608,0	2024	2026	3	3%	684,7	38.724,7
8	Schilf-Landröhrichte	R111	10	4	1.061,0	4.244,0	2024	2026	3	3%	382,0	4.626,0
9	Gräben mit naturnaher Entwicklung	F212	10	4	293,0	1.172,0	2024	2026	3	3%	105,5	1.277,5
	Summe				**16.882,0**	**41.142,0**					**3.702,8**	**110.963,8**

roter Text = aktuell einzugebende Werte/Angaben

Berechnung des abzugrenzenden Flächenbedarfs gemäß LfU:

Kompensations-bedarf in WP	:	Gesamtauf-wertung der verfügbaren Ökokonto-fläche in WP	x	Größe verfügbare Ökokonto-fläche in m^2	=	Fläche abzubuchen in m^2
68.431		**110.963,8**		**16.882,0**		**10.411,1**

Abbuchung/Zuordnung der Flächenanteile im Einzelnen:

	Abbuchung / Zuordnung: Bebauungsplan "Am Krummbach"							**verbleibend**	
	Kurzbezeichnung	**Code**	**WP**	**Auf-wertung WP**	**WP-Abzug Timelag**	**zugeordnete/ abgebuchte Fläche (m^2)**	**geplanter Wert (WP gesamt) 2)**	**verbleibende Fläche**	**verbleibende WP**
1	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	8		0	0,0	313,0	2.504,0
2	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	9		0	0,0	3.636,0	32.724,0
3	Mesophiles Gebüsch / Hecken	B112	10	7		0	0,0	483,0	3.381,0
4	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	B441	12	8	1	0	0,0	1.959,0	15.672,0
5	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	6		1.099,1	6.594,7	79,9	479,3
6	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K133	11	7		350,0	2.450,0	0,0	0,0
7	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K133	11	5		7.608,0	38.040,0	0,0	0,0
8	Schilf-Landröhrichte	R111	10	4		1.061,0	4.244,0	0,0	0,0
9	Gräben mit naturnaher Entwicklung	F212	10	4		293,0	1.172,0	0,0	0,0
	Summe					**10.411,1**	**52.500,7**	**6.470,9**	**54.760,3**

roter Text = aktuell einzugebende Werte/Angaben

4.2 Hinweis

Die vorliegende Ökokontofläche umfasst in ihrer Gesamtheit auch Bereiche, die keiner Aufwertung unterliegen wird. Diese Bereiche sind zwar ebenfalls Bestandteil des abgestimmten Maßnahmenkonzeptes, können jedoch nicht bei der Verzinsung oder Abbuchung der verfügbaren Fläche berücksichtigt werden, da hier keine Aufwertung generiert wird. Sie werden daher lediglich planzeichnerisch mit erfasst, um eine zusammenhängende Fläche abzugrenzen/zuzuordnen.

4.3 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahmen begann bereits mit der Meldung für die Einzahlung in das Ökokonto. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im gemeindlichen Eigentum befinden.

E IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 04.02.2026 mit der Berichts-Nr. C250129 angefertigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie Nürnberg – Treuchtlingen – Donauwörth – Augsburg wirken verkehrsbedingte Immissionen auf das Plangebiet. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet direkt angrenzend zu bestehenden Wohnnutzungen.
Somit besteht hier ein gewisses immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen.
Dies kann in aktiver Form (bspw. mittels Schallschutzwänden, Lärmschutzwall, Kombination aus beidem) oder passiver Form (bauliche Vorkehrungen am Gebäude, Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von Lärmquellen bzw. umgekehrt Orientierung von Lärmquellen wen von vorhandenen schutzbedürftigen Räume etc. → DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) erfolgen.

Da die beabsichtigte Gebäude-/Betriebsaufteilung erst mit dem Bauantrag vorliegt, sind die erforderlichen, auf die beabsichtigte Gründstücksbeplanung abgestimmten Schallschutzmaßnahmen im Bauantrag nachzuweisen. Auch für die zuständige Immissionsschutzbehörde ergibt sich so eine wesentlich genauere Beurteilungsgrundlage.

Entsprechende Vorgaben bezüglich des Schallschutzes sind in den textlichen Festsetzungen festgehalten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen die Lärmimmissionen quantifiziert, die im Einwirkungsbereich der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets maximal zulässig sind. Die vorgenommene Lärmkontingentierung schafft die Voraussetzung dafür, dass an den nächsten bzw. kritischsten zum geplanten Gewerbegebiet liegenden Immissionsorten – unter Berücksichtigung deren Gebietseinstufungen und Schutzbedürftigkeiten – in der Summe der Gewerbelärmimmissionen sowohl zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) die maximal ausschöpfbaren Immissionswerte, insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Hierzu wurden den gewerblichen Bauparzellen GE 1e und GE 2 bis GE 5 für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK}.
Ermächtigungsgrundlage für die Geräuschkontingentierung bildet das jüngst novellierte Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB).

Insbesondere auf der Fläche GE 1e kommen für Gewerbevorhaben aufgrund der Nähe zu angrenzender Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen in Betracht (s. Planzeichen: Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier baulicher Schallschutz). Das hier vorherrschende, vergleichsweise geringere Geräuschpotenzial spiegelt sich in entsprechend niedrigeren Emissionskontingenten wider.

Neben der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung mit Einstufung als Mischgebiet befindet sich nordwestlich des Planungsvorhabens, im Anschluss an das Gelände des örtlichen Sportvereins und in einem Abstand von ca. 150 m ebenfalls zu schützende Wohngebietsbebauung.
Im Rahmen der Bewertung der Gewerbelärmimmissionen ist keine Summenwertbildung mit Sport- oder Verkehrsgeräuschen vorzunehmen. Wegen allerdings nicht ausgeschlossener Geräuschbeiträge durch andere gewerbliche und/oder landwirtschaftliche Vorbelastungen oder künftige Zusatzbelastungen war es im Hinblick auf die Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen geboten, dass sie in den genannten Einwirkungsbereichen die Orientierungswerte maßgeblich um mindestens 6 dB unterschreiten. Dadurch tritt über die Orientierungswerte hinaus keine maßgebliche Erhöhung der Geräuschsituation ein.

Aufgrund der vergebenen Emissionskontingente (Grundkontingente) werden am benachbarten Mischgebiet die um 6 dB reduzierten Orientierungswerte ausgeschöpft. In Richtung des Wohngebiets bleiben die 6 dB reduzierten Orientierungswerte hingegen um mindestens 3 dB unterschritten. Daher wird dorthin, das heißt für den im Lageplan dargestellten Richtungssektor, ein Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in Höhe von tagsüber und nachts 3 dB vergeben.

Letztlich sind die Immissionskontingente L_{IK}, die sich an den Immissionsorten aus den festgelegten Grundkontingenten L_{EK} zuzüglich des im Richtungssektor geltenden Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$ ergeben, durch die Betriebsgeräusche des sich ansiedelnden Gewerbebetriebs unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten. Oder der Geräuschbeitrag des Einzelbauvorhabens muss an den Immissionsorten unterhalb der Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 liegen (Unterschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 um mindestens 15 dB).
Dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 04.02.2026 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung Kontakt mit einem schalltechnischen Beratungsbüro aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den kritischsten Immissionsorten anzustreben.

Für den Fall, dass auf den vorgesehenen Gewerbegebietsflächen eine Wohnnutzung geplant oder umgeplant wird, ist sicherzustellen, dass dadurch bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass in der Summe der Gewerbelärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zu achten, wobei eine Summenwertbildung mit anderen relevanten Lärmarten, wie Verkehr oder Sport, vorzunehmen ist.

Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass er im Sinne der TA Lärm keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag liefert oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

F KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Aufgrund der angedachten Nutzung als Gewerbegebiet, welches eine entsprechende Nutzungsintensität beabsichtigt, sind die Möglichkeiten zur Ergreifung solcher Maßnahmen jedoch nur in begrenztem Maß möglich, da keine Einschränkung der angedachten Nutzung hervorgerufen werden soll.
Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Klimaschutzes dennoch im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.
So wird zum einen eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern und eine Grünordnung mit Bäumen vorgesehen, die eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schattenwurf und damit Minderung von Aufheizungseffekten, Filterung der Luft, Abfangen von Staub, Rückhaltung von Niederschlagswasser etc.).
Zudem wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgegeben, um eine möglichst autarke und klimafreundliche Energieerzeugung für die sich ansiedelnden Betriebe sicherzustellen. Das soll den Einsatz fossiler Energieträger reduzieren und im Idealfall vermeiden und somit CO2-Emissionen einsparen.

G ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden an die Monheimer Straße angebunden, welche im weiteren Verlauf in die St2214 übergeht. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Gemeinde Otting nicht unnötig belastet wird.

2 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

Ver- und Entsorgung
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die Kläranlage Weilheim.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Gemeinde Fünfstetten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise
Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN "AM KRUMMBACH"

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2026

0 10 50m SÜD NORD

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- G11 Intensivgrünland
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen
- X132 Einzelgebäude im Außenbereich
- B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- Geländemodell, Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Flächen mit "geringer Bedeutung" für Natur und Landschaft
Keine kartierten Biotope

angrenzend an die bestehende Bebauung

Nebengebäude

Sportplatz

Monheimer Str.

Wirtschaftsweg

Bahnlinie Donauwörth-Treuchtlingen

ca.8 %
ca.5 %
ca.8 %
ca.8 %
ca.0 %
ca.9 %
ca.4 %
ca.11 %
ca.7 %
ca.6 %
ca.3 %

492/2 68/2 69 69/1 68 492/1 492 488 481 486 484/2 480/1 480 1214 545 327 440

© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer
- Bestandsvermessung (06/2025)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (09/2021)
- Geobasisdaten, DOP20 (Abfrage 2024)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST 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

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN "AM KRUMMBACH"

GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2026

0 10 50m

SÜD NORD

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Nettobauland und Verkehrsflächen
- Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (09/2021)

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

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN "AM KRUMMBACH"

GRÜNORDNUNGSPLAN MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2026

0 10 50m SÜD NORD

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Erhalt der Gehölze

Eingrünung
Eingrünung
Laubbäume
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
< Pflanzung von Laubbaumhochstämmen
Eingrünung
Pflegeweg
Monheimer Str.
Bahnlinie Donauwörth-Treuchtlingen
492/2
492/1
492
488
68/2
69
69/1
68
486
481
484/2
480/1
480
545
1214
327
440
82

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (09/2021)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST 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

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN „AM KRUMMBACH“

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

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 EINLEITUNG 4
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 4
2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 4
2.1 Fachgesetze 4
2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9) 5
2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) 5
2.4 Flächennutzungsplan 5
3 Schutzgebiete und -ausweisungen 6
4 Naturräumliche Gegebenheiten 6
5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert 6
6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU 6

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 7
1 Schutzgut Mensch 7
1.1 Basisszenario 7
1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 7
1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 7
1.4 Fazit 7
2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 8
2.1 Basisszenario 8
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 8
2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 9
2.4 Fazit 9
3 Schutzgut Fläche 9
3.1 Basisszenario 9
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 9
3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 9
3.4 Fazit 10
4 Schutzgut Boden 10
4.1 Basisszenario 10
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 10
4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 10
4.4 Fazit 10
5 Schutzgut Wasser 11
5.1 Basisszenario 11
5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 11
5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 11
5.4 Fazit 11
6 Schutzgut Klima und Luft 11
6.1 Basisszenario 11
6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 12
6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 12
6.4 Fazit 12
7 Schutzgut Landschaft 12
7.1 Basisszenario 12
7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 13
7.4 Fazit 13
8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 13
8.1 Basisszenario 13
8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 13
8.4 Fazit 13
9 Wechselwirkungen 13

9.1 Basisszenario 13
9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung 13
9.4 Fazit 13

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH 14

1 Schutzgut Menschen 14
2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 14
3 Schutzgut Landschaftsbild 14

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 14

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG 15

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung 15
2 Maßnahmen zur Überwachung 15

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 15

A EINLEITUNG

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 Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten. Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit eingeflossen.

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 Gemeinde 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.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für weitere Entwicklungen zu erhalten.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 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 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 abmindern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO_2 binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmälern nach Art. 7 und 8 BayDSchG

2.2 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 Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm[1] gibt für das Plangebiet Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 11 „Möhrenbachtal mit Einzugsgebiet Uhlberg-Komplex“: Sicherung der vielfältigen, kleinräumig gegliederten Kulturlandschaft, Erhalt des standortbedingt breiten Spektrums an Biotoptypen durch Förderung extensiver Nutzungsformen

2.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan[2] (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

[1] Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

[2] Gemeinde Otting, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (04/2006), Verfasser: HPC AG, Harburg

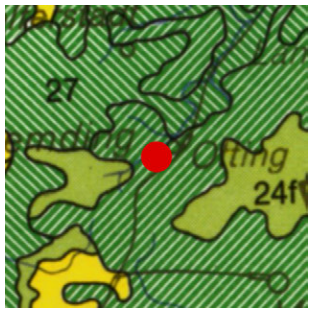
3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Das Plangebiet liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope sind nicht verzeichnet. [3,4]

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et. al. in der naturräumlichen Einheit „Südliche Frankenalb“ (082).
Die Südliche Fränkische Alb ist im Landkreis der Naturraum mit dem zweithöchsten Waldanteil. Insbesondere im Südteil, am Donauabhang, aber auch am Uhlberg bei Wolferstadt und in den Altmühlnebentälern fällt der Wald durch eine naturnahe, laubholzreiche Bestockung auf. Andere Wälder der Alb (insbesondere nördlich Monheim) werden jedoch vergleichsweise intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch monostrukturierte Nadelforste aus.
Infolge der relativ weiten Verbreitung der lehmigen Albüberdeckung ist die landwirtschaftliche Nutzung intensiv. Ähnlich wie auf der Riesalb konzentrieren sich die Grünlandbereiche entlang der Fließgewässer, besonders ausgeprägt im Wörnitz- und Usseltal. Eine Reihe von Flurbereinigungen hat zur Strukturarmut der landwirtschaftlichen Fläche beigetragen. Strukturreiche, komplexe Landschaften mit einer hohen Biotopdichte sind räumlich konzentriert. Sie finden sich entlang des Riesrandes und des Wörnitzdurchbruches, stellenweise am Donauabhang, im Usseltal und in den Altmühl-Nebentälern.

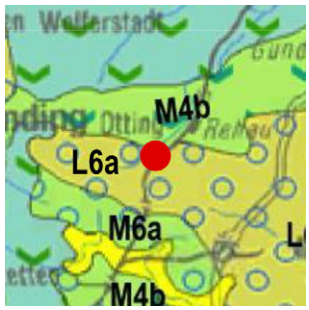
5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert



Der Geltungsbereich liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 26 „Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum melampyretosum*)“. [5]

<u>Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:</u>
Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, A. campestre, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia, gebietsweise auch Abies alba Crataegus monogyna, C. oxyacantha, Corylus avellana, Comus sanguinea, Rhamnus irangula, Prunus spinosa, Sambucus racemosa, Lonicera xylosteum

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU



Der Geltungsbereich liegt nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt im Vegetationsgebiet L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. [6]

<u>Verbreitung</u>: In Bereichen mit (zumindest oberflächlich) basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt in der submontanen Stufe
<u>Kennzeichnung</u>: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in Silikatgebieten
<u>Zusammensetzung</u>: Vorherrschend Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich auch Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald) oder Flattergras-Buchenwald; örtlich im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, seltener auch Pfeifengras-(Buchen-) Stieleichenwald
<u>Standorte</u>: Basen- und nährstoffarme Böden der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte

[3] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 28.07.2025
[4] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 20.07.2025
[5] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968
[6] BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B 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.
Der Zeithorizont bezieht sich hierbei auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung.
Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.
Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.
Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

1 Schutzgut Mensch

1.1 Basisszenario

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten von Otting unweit der bestehenden Bebauung. Südlich verläuft eine Bahnstrecke.
Das Plangebiet ist intensiv als Grünland genutzt weist keine besondere Funktion bezüglich der Naherholung auf. Wanderwege oder Radwege sind im Planungsumfeld nicht verzeichnet.

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

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die hinzukommende Gewerbegebietsnutzung kann es zu Lärmeinwirkungen an der benachbart gelegenen Wohnbebauung kommen. Ferner kann Lärm von der Bahnstrecke auf das Gewerbegebiet einwirken, wenngleich die Strecke deutlich tiefer liegt als das gegenständliche Plangebiet und somit durch die Böschung bereits in gewisser Weise abgeschirmt wird.
Es wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkende Lärmsituation untersucht als auch die durch das Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen.
Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen 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 verankert.
Unter Einhaltung der festgelegten Kontingentierung ist davon auszugehen, dass sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben.

1.4 Fazit

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

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Gehölzbestand. Darüber hinaus bestehen strukturgebende Gehölze erst außerhalb des Plangebietes entlang der Bahnlinie sowie entlang der Monheimer Straße und den daran angrenzenden Weihern.
Bedingt durch die intensive Nutzung ist das Plangebiet als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von untergeordneter Bedeutung.
Eine Potenzialabschätzung im Hinblick auf mögliche Artenvorkommen erfolgte anhand zweier Überblickskartierungen im April und Mai 2025, welche zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Vögel:
Aufgrund der umliegenden Gehölze und der Bebauung des Ortes und der damit einhergehenden Vergrämungswirkung stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes dar. Im Rahmen der Überblickskartierungen konnten insbesondere Siedlungsarten und Kulturfolger (z.B. Mehlschwalbe und Ringeltaube) festgestellt werden.
Die umliegenden und im Plangebiet befindlichen Gehölze bieten Lebensraumpotenzial für Gehölzbrüter und ggf. Greifvögel. Niststätten oder Horste konnten vor Ort jedoch nicht festgestellt werden.
Für Wasservögel weist das Plangebiet keine Relevanz auf. Diese wurden ausschließlich westlich im Bereich der Weiher festgestellt (z.B. Stockente, Teichhuhn).

Reptilien und Amphibien:
Aufgrund der der unmittelbaren Nähe zu den westlich gelegenen Weihern wurde im Rahmen der Überblickskartierung das Lebensraumpotenzial der Weiher für Amphibien untersucht.
Im Ergebnis ist eine Eignung kaum gegeben, vor allem Flachwasserbereiche mit nur periodischer Wasserführung und ohne Vorkommen von Prädatoren (Fische, Libellen) fehlen, welche eine schnelle Larvenentwicklung ermöglichen. Weiterhin sind keine Wanderbewegungen in Richtung Plangebiet anzunehmen aufgrund der Zerschneidungswirkung der Monheimer Straße und dem Fehlen weiterer Gewässer im östlichen Umkreis.

Für Reptilien ist ebenfalls keine Eignung gegeben, da es an trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartieren etc. mangelt.

Fledermäuse:
Das Plangebiet selbst ist aufgrund der arten- und blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen kein geeigneter Lebensraum für Fledermäuse. Es ist anzunehmen, dass allenfalls die verkehrsbegleitenden Gehölze in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden.
Es wird davon ausgegangen, dass umliegende, störungsärmere nzw. Besser strukturierte Bereiche (z.B. Waldbereiche im Westen und Süden) bevorzugt werden.

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.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einer gewerblichen Bebauung mit entsprechender Nutzungsintensität zugeführt. Aufgrund der arten- und strukturarmen Ausprägung sowie der bestehenden Vorbelastungen sind hierdurch keine wertgebenden, bedeutenden Lebensraumstrukturen für Vögel, Reptilien, Amphibien oder Fledermäuse betroffen, sodass artenschutzrechtliche Konfliktlagen ausgeschlossen werden können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 68.431 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos ausgeglichen.

2.4 Fazit

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

3 Schutzgut Fläche

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 intensiv als Grünland genutzten und geringfügig mit einem Gehölz bestandenen Bereich dar.
Das Grünland nimmt zwar keine direkte, grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr, jedoch ist davon auszugehen, dass der Grasschnitt als Futtermittel für die landwirtschaftliche Tierhaltung dient.

Flächenangaben
Planbereich 1 hat eine Größe von 36.534 m^2, wobei der Großteil mit 29.965 m^2 auf die vorhandene Grünlandnutzung entfällt. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die vorhandenen Verkehrsflächen und den kleinen Gehölzbestand im Süden.

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

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung
Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Grünlandbereiche die Funktion zur Futtermittelerzeugung und scheiden voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von gewerblicher Baufläche und damit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

Neuinanspruchnahme
Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer vollständigen Neuinanspruchnahme des bisherigen Grünlandes. 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 Kompensationsmaßnahmen bestehen.

3.4 Fazit

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

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Das Plangebiet stellt eine als Grünland genutzte Fläche dar und unterliegt einer intensiven Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.
Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden nur eine geringe 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.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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.

4.4 Fazit

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

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

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

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 UmweltAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet mittel bis hoch.

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.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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 ortsnah zurückgehalten sowie schadlos abgeleitet wird.

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.

6 Schutzgut Klima und Luft

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 Grünlandnutzung als Kaltluftgebiet einzustufen. Die südlich verlaufende Bahnstrecke sowie die am Plangebiet vorbeiführende Monheimer Straße stellen linienhafte Emittenten dar, die in den Randbereichen auf das Plangebiet einwirken können.

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

Verlässliche Aussagen zur bestehenden Luftqualität im Plangebiet können nicht gemacht werden, da keine Luftmessstationen des Bay. Landesamtes für Umwelt in und um Otting vorhanden sind oder sich in einem räumlichen Bezug befinden, der die Werte als übertragbar auf das Plangebiet verwenden ließe. Die nächstgelegenen Stationen befinden sich in Augsburg, Ingolstadt und Oettingen i. Bay.

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

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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 Kleinklimas[9] 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.).

6.4 Fazit

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

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um Otting ist geprägt von einem sanft bewegten Relief, in welchem sich Waldbereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bebauung des Ortes harmonisch abwechseln.
Der Standort selbst ist gesäumt von verkehrsbegleitenden Gehölzstrukturen und weist zudem eine nicht exponierte Lage auf. Es besteht eine gewisse Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sowie die am Plangebiet vorbeiführenden Bahnstrecke und B25.
Insgesamt ist also bereits eine deutlich anthropogene[10] Vorprägung gegeben.



Abbildung 1: Blick auf den Planbereich 1 von Süden nach Norden

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

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

[10] durch den Menschen beeinflusst, verursacht

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 10 m ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus östlicher und westlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zur bestehenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Südosten Ottings wirkt.

7.4 Fazit

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

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

In der Nähe des Plangebietes befindet sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

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

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen. Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

8.4 Fazit

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

9 Wechselwirkungen

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.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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.

9.4 Fazit

Es insgesamt Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden den jeweiligen, betreffenden Schutzgütern zugeordnet ergriffen.

1 Schutzgut Menschen

- Vorgaben zum Immissionsschutz sollen sicherstellen, dass im Zuge der individuellen Grundstücksbeplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung entstehen und wiederum keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke in das Plangebiet einwirken.

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Eingrünung des Plangebiets sorgt für eine bessere Habitatverfügbarkeit und ein gesteigertes Nahrungsangebot
- Der Erhalt vorhandener Gehölze im Süden des Plangebietes in Verbindung mit der zusätzlichen Eingrünung kommt Gehölzbrütern und siedlungsbezogenen Arten zu Gute.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine angemessene Kompensation des durch die hinzukommende Bebauung hervorgerufenen Eingriffs sicher.

3 Schutzgut Landschaftsbild

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

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Otting sieht keine weiteren Bauentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung vor.
Dennoch hat sich die Gemeinde mit verschiedenen Standorten einer möglichen Siedlungsentwicklung befasst und diese wie folgt abgewogen:

Westlich Otting:
An den Ortsrand schließen sich weitläufige offene Ackerflächen an, die ein geeigneter Lebensraum für Offenlandarten wie die Feldlerche und Schafstelze sind, welche weit einsehbare Landschaften ohne störende Vertikalkulissen benötigen. Eine Verschiebung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft würde hier zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen infolge der sich erweiternden Kulissenwirkung führen und artenschutzrechtliche Konflikte für diese Artengruppe mit sich bringen. Die Bereitstellung von Flächen für CEF-Maßnahmen zur Bewältigung derartiger Konflikte würde wiederum zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche führen. Da die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche jedoch so gering wie möglich gehalten werden soll, wurde an dieser Stelle von einer Siedlungsentwicklung abgesehen.
Zudem sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen: Die direkte Nähe zum vorhandenen Wohngebiet führt zu erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung, sodass davon auszugehen ist. Dass die möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet stark eingeschränkt werden.

Südlich der Bahnlinie:
Eine weitere Siedlungsentwicklung zu Gunsten gewerblicher Bebauung in Richtung Süden scheidet aus, da die Erschließungsstraßen jeweils unter der Bahnlinie verlaufen und somit aufgrund der begrenzten Durchfahrtshöhe und Breite einen limitierender Faktor für Betriebsfahrzeuge, Schwerlastverkehr o.ä. darstellen. Dies grenzt die Nutzbarkeit für Gewerbetreibende erheblich ein, sodass die Gemeinde davon abgesehen hat, eine weitere Gewerbebebauung südlich der Bahnstrecke auszuweisen.

Nördlich und nordöstlich Otting:
Ebenso wie im Westen des Ortes schließen sich auch nördlich und nordöstlich von Otting weitläufige und somit für Offenlandarten geeignete Ackerflächen an. Auch hier kommt die vorstehend erläuterte Problematik des Artenschutzes und der Flächenbereitstellung zum Tragen. Ebenso besteht auch hier aufgrund der Nähe zu Wohngebieten bzw. beinahe ausschließlichen Wohnnutzungen ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, was zu einer Einschränkung der Gewerbegebietsnutzung führen würde.
Somit kommt für die Gemeinde Otting auch im Norden und Nordosten keine Siedlungsentwicklung für eine Gewerbliche Nutzung in Frage.

Nachdem im vorliegenden Plangebiet weder artenschutzrechtliche noch grundlegende immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen zu ermessen sind, die sich nachteilig auf die gewünschte Gebietsnutzung auswirken würden, und da eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist hat sich der Gemeinderat unter Abwägung der für- und widerstreitenden Belange für den nun vorliegenden Standort entschieden.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

Die Umweltverträglichkeit der Planung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für die Planung Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem bis mäßigen Umfang von der Planung betroffen.
Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.
Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung der Planung keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Kommune prüft gemäß § 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und ergreift bei etwaigen Missständen zeitnah geeignete Maßnahmen zur Abhilfe (ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan befindet sich im Südwesten von Otting. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Grünland genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.
Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.
Insgesamt wird eine Fläche von 36.534 m^2 überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 68.431 Wertpunkten.
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.
Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der untergeordneten Lebensraumeignung nicht zu erwarten.

Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff wird extern im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 656 und 657 Gemarkung Otting ausgeglichen.

Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE OTTING
Wolferstädter Str. 2, 86700 Otting

BEBAUUNGSPLAN „AM KRUMMBACH“

E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026
zuletzt geändert am 17.06.2026

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 EINLEITUNG 3
1 Anlass und Aufgabenstellung 3
2 Gebietsbeschreibung 3
3 Datengrundlagen 3
4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen 3

B WIRKUNG DES VORHABENS 4
1 Baubedingte Wirkungen....4
2 Anlagenbedingte Wirkungen....4
3 Betriebsbedingte Wirkungen....4

C BETROFFENHEIT DER ARTEN 4
1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten 4
1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie 4
1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie 5
1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie 5
2 Relevanzprüfung....6
2.1 Fledermäuse 7
2.2 Amphibien 7
2.3 Käfer....7
2.4 Vögel 8

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT 10

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT 11

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN 11

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Otting beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet am südwestlichen Ortsrand von Otting. Dafür ist es erforderlich Intensivgrünland in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie aufgrund der tangierenden Nutzungen/Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, Bahnstrecke) einen Umkreis von bis zu 50 m. Das UG ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die randlich verlaufenden Verkehrsachsen und die Bestandsbebauung geprägt. Im südlichen UG an der Bahnstrecke befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7130-0002-015 „Gebüsche und Altgrasfluren entlang der Bahnlinie von der nördlichen LK- Grenze bei Weilheim bis südlich Otting“. Westlich liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7130-0036-001 „Feuchtbiotope südlich Otting“. In die Biotopbereiche wird nicht eingegriffen.[1]

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries
- Erkenntnisse aus den Überblickskartierungen am 10.04.2025 und 16.05.2025

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 02/2020). Es wurde wie folgt vorgegangen:

- Relevanzprüfung
  - allgemeine Abschichtung (Datenrecherche bzw. Abfrage der Online-Datenbank des LfU zu saP-relevanten Arten auf Landkreisebene und Eingrenzung anhand vorkommender Haupt-Lebensraumtypen, Einbeziehung der Biotopkartierungsdaten des LfU)
  - vorhabenspezifische Abschichtung (Prüfung der Lebensraumeignung des Plangebietes zzgl. Umkreis, Beurteilung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten)
  - ggf. weitere Abschichtung durch Übersichtsbegehungen (optional, wenn Artvorkommen fraglich oder Gebiet nicht eindeutig einschätzbar)
- Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) im Rahmen einer worst-case-Betrachtung

[1] BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 25.09.2025

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Temporäre Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Es sind Wirkungen in Form von Lärm durch das zu erwartende Betriebsgeschehen sowie An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Je nach Art der sich ansiedelnden Betriebe kann es zudem zu Geruchs- oder Staubimmissionen kommen.

Lichtimmissionen können durch die Außenbeleuchtung entstehen, wobei diese bei korrekter Einstellung keine Störwirkung mit sich bringt, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an). [2]

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf überwiegend landwirtschaftlichen Flächen und umliegenden Gehölzen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten im Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Ackernutzung auch nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

[2] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen> sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf >

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen nach erfolgter Filterung die **Fledermausarten** Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr.

Weiterhin ist die **Amphibienart** Nördlicher Kammmolch und die **Käferart** Eremit verzeichnet.

Da ein Vorkommen der Arten möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Gehölzbrüter und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können.
Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

2 Relevanzprüfung

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):

X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

NW= Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)

X= ja

0= nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

PO= Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)

X= ja

0= nein

Erläuterungen zu den Spalten 8-10 (Gefährdung/Schutz):

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

nb= nicht bewertet

D= Daten defizitär

V= Arten der Vorwarnliste

ohne Eintrag= nicht gefährdet

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste der nachgewiesenen Arten des Landkreises Donau-Ries in der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vereinbar.

So wurde bspw. der Kiebitz in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung eine typische Art des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ ist, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (ungestörte, ausgedehnte Feuchtwiesen) im konkreten Fall nicht im UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	*Eptesicus serotinus*	Breitflügelfledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	*Myotis alcathoe*	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	0	0	X	*Myotis bechsteinii*	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	*Myotis myotis*	Großes Mausohr			X
X	X	0	0	X	*Myotis mystacinus*	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	0	0	X	*Nyctalus leisleri*	Kleinabendsegler	2	D	X
X	X	0	0	X	*Nyctalus noctula*	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	*Pipistrellus kuhlii*	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	*Pipistrellus pipistrellus*	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	*Plecotus auritus*	Braunes Langohr		3	X
X	X	0	0	X	*Plecotus austriacus*	Graues Langohr	2	1	X

Für Fledermäuse verfügbare potenzielle Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen nicht auf den Grünlandbereichen im Geltungsbereich. Darüber hinaus sind die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen im Geltungsbereich durch relativ junge Gehölzstrukturen charakterisiert. Die Gehölze besitzen somit eher eine Nahrungs- und Leitfunktion und kaum eine Funktion als potenzielle Lebensstätte. Über das UG hinaus sind weit günstigere Lebensraumbedingungen (Waldbereiche) für Fledermäuse vorkommend.

Im Zuge der Bauausführung ist somit eine Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten nicht zu erwarten. Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist vorhabenbedingt nicht zu ermessen.
Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

2.2 Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			*Triturus cristatus*	Nördlicher Kammmolch	2	3	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem Grünland kein geeigneter Lebensraum für den Kammmolch. Hier kommen keine geeigneten Wohn- oder Reproduktionsgewässer wie besonnte, fischfreie, vegetationsreiche Weiher und Flachgewässer vor. Weiterhin sind keine Wanderbewegungen in Richtung Plangebiet anzunehmen aufgrund der Zerschneidungswirkung der Monheimer Straße und dem Fehlen weiterer Gewässer im östlichen Umkreis.
Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

2.3 Käfer

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			*Osmoderma eremita*	Eremit	2	2	X

Aufgrund der Ausgestaltung des Geltungsbereichs als intensiv genutztes, strukturarmes Grünland sind Vorkommen des xylobionten (holzbewohnenden) Käfers Eremit nicht zu erwarten. Weiterhin werden im UG keine Gehölzbestände mit potenziell vorkommenden Ganzjahreslebensräumen (Brutbäume) in Anspruch genommen, sodass sich keine Betroffenheit ergibt.
Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

2.4 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			*Accipiter gentilis*	Habicht	V		X
X	0	0			*Accipiter nisus*	Sperber			X
X	0	0			*Alauda arvensis*	Feldlerche	3	3	
X	0	0			*Anser albifrons*	Blässgans			
X	X	0	0	X	*Anser anser*	Graugans			
X	0	0			*Anthus pratensis*	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			*Anthus trivialis*	Baumpieper	2	V	
X	X	0	0	X	*Ardea cinerea*	Graureiher	V		
X	0	0			*Asio flammeus*	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	*Asio otus*	Waldohreule			X
X	0	0			*Bubo bubo*	Uhu			X
X	X	0	0	X	*Buteo buteo*	Mäusebussard			X
X	0	0			*Calidris alpina*	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			*Calidris pugnax*	Kampfläufer	0	1	X
X	X	0	0	X	*Carduelis carduelis*	Stieglitz	V		
X	0	0			*Charadrius dubius*	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			*Chroicocephalus ridibundus*	Lachmöwe			
X	0	0			*Ciconia ciconia*	Weißstorch		3	X
X	0	0			*Circus aeruginosus*	Rohrweihe			X
X	0	0			*Circus cyaneus*	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			*Circus pygargus*	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			*Corvus monedula*	Dohle	V		
X	0	0			*Columba oenas*	Hohltaube			
X	X	0	0	X	*Corvus frugilegus*	Saatkrähe			
X	0	0			*Coturnix coturnix*	Wachtel	3	V	
X	0	0			*Crex crex*	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			*Cuculus canorus*	Kuckuck	V	V	
X	X	0	0	X	*Curruca communis*	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	*Curruca curruca*	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			*Cygnus columbianus bewickii*	Zwergschwan			
X	0	0			*Cygnus cygnus*	Singschwan		R	X
X	0	0			*Cygnus olor*	Höckerschwan			
X	X	0	X	X	*Delichon urbicum*	Mehlschwalbe	3	3	
X	X	0	0	X	*Dendrocoptes medius*	Mittelspecht			X
X	X	0	0	X	*Dryobates minor*	Kleinspecht	V	3	
X	X	0	0	X	*Dryocopus martius*	Schwarzspecht			X
X	0	0			*Egretta alba*	Silberreiher		R	X
X	0	0			*Emberiza calandra*	Grauammer	1	V	X
X	X	0	0	X	*Emberiza citrinella*	Goldammer		V	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	*Falco peregrinus*	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	*Falco subbuteo*	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	*Falco tinnunculus*	Turmfalke			X
X	0	0			*Ficedula hypoleuca*	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			*Fringilla montifringilla*	Bergfink			
X	0	0			*Gollinago gollinago*	Bekassine	1	1	X
X	0	0			*Geronticus eremita*	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			*Grus grus*	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	*Hirundo rustica*	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			*Schwarzkopfmöwe*	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			*Jynx torquilla*	Wendehals	1	2	X
X	0	0			*Lanius collurio*	Neuntöter	V		
X	0	0			*Lanius excubitor*	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			*Larus argentatus*	Silbermöwe			
X	0	0			*Larus cachinnans*	Steppenmöwe		R	
X	0	0			*Larus canus*	Sturmmöwe	R		
X	0	0			*Larus michahellis*	Mittelmeermöwe			
X	0	0			*Limosa limosa*	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			*Linaria cannabina*	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			*Locustella fluviatilis*	Schlagschwirl	V		
X	0	0			*Locustella naevia*	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			*Lullula arborea*	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			*Luscinia megarhynchos*	Nachtigall			
X	0	0			*Mareca penelope*	Pfeifente	0	R	
X	0	0			*Milvus migrans*	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	*Milvus milvus*	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			*Motacilla flava*	Schafstelze			
X	0	0			*Numenius arquata*	Brachvogel	1	1	X
X	0	0			*Oenanthe oenanthe*	Steinschmätzer	1	1	
X	X	0	0	X	*Oriolus oriolus*	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	*Passer domesticus*	Haussperling	V		
X	X	0	0	X	*Passer montanus*	Feldsperling	V	V	
X	0	0			*Perdix perdix*	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			*Pernis apivorus*	Wespenbussard	V	3	X
X	X	0	0	X	*Phoenicurus phoenicurus*	Gartenrotschwanz	3		
X	X	0	0	X	*Picus canus*	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	*Picus viridis*	Grünspecht			X
X	0	0			*Pluvialis apricaria*	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			*Saxicola rubetra*	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			*Saxicola torquatus*	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			*Scolopax rusticola*	Waldschnepfe		V	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	**0**	**0**			*Streptopelia turtur*	Turteltaube	2	2	**X**
X	**X**	**0**	**0**	**X**	*Strix aluco*	Waldkauz			**X**
X	**0**	**0**			*Tringa ochropus*	Waldwasserläufer	R		**X**
X	**0**	**0**			*Tringa totanus*	Rotschenkel	1	3	**X**
X	**X**	**0**	**0**	**X**	*Tyto alba*	Schleiereule	3		**X**
X	**0**	**0**			*Upupa epops*	Wiedehopf	1	3	**X**
X	**0**	**0**			*Vanellus vanellus*	Kiebitz	2	2	**X**

Das UG besitzt aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung, den Verkehr und die intensive Landnutzung nur für wenige planungsrelevante Arten eine Bedeutung.
Dabei handelt es sich insb. um Greifvögel (z.B. Turmfalke), die das UG zur Jagd nutzen können sowie um Gehölzbrüter (z.B. Feldsperling), für die die umliegenden Gehölzstrukturen geeignet sind, und um störungsunempfindliche Kulturfolger (z.B. Mehlschwalbe), die das UG ebenso wie die Greifvögel zur Nahrungssuche nutzen können.
Die Bebauung führt bei diesen Arten jedoch nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen, da das UG aufgrund der Vorbelastungen keinen bedeutsamen Lebensraum bzw. nur ein untergeordnetes Teilhabitat darstellt und keine nutzbaren Strukturen (z.B. Nester oder Höhlen) entfallen.

Für Offenlandarten besteht aufgrund der umliegenden Vertikalkulissen und der davon ausgehenden Vergrämungswirkung keine Lebensraumeignung. Auch im Rahmen der Überblickskartierungen konnten keine Hinweise auf Offenlandarten festgestellt werden. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit dieser ökologischen Gilde kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

An Gewässer gebundene Arten erfahren ebenfalls keine nachteiligen Beeinträchtigungen, da in die westlich des Geltungsbereichs gelegenen Weiher nicht eingegriffen wird. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

Insgesamt gesehen ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingte Wirkungen zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG führen. Somit sind keine Vogelarten im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung tiefgreifender zu prüfen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Vorhabenbedingt ist nicht zu erwarten, dass Beeinträchtigungen für die geprüften, planungsrelevanten Arten eintreten, sodass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu ermessen sind. Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Maßnahmen.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine Gewerbegebietsbebauung auf Intensivgrünland im Südwesten von Otting geschaffen.
Laut Arteninformationen des LfU sind auf Landkreisebene Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus-, Amphibien, Käfer- und Vogelarten verzeichnet.
Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Fledermäuse, Amphibien und Käfer auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden.

Für Vögel besteht im UG nur wenig Nahrungs- und Lebensraumpotenzial.
So ist für Offenlandarten bereits eine massive Vorbelastung durch umliegende Vertikalstrukturen gegeben. Für Wasservögel besteht nur ein begrenztes Lebensraumpotenzial im Bereich der westlich gelegenen Weiher in welche jedoch nicht eingegriffen wird.
Einzig für Gehölzbrüter, Kulturfolger und Greifvögel besteht eine geringe Lebensraumeignung, wobei jedoch nur wenig nutzbare Strukturen vorkommen welche nicht in Anspruch genommen werden. Die Fläche dürfte somit vorrangig zur Nahrungssuche aufgesucht werden, wobei auch hier das Nahrungsangebot aufgrund der intensiven Nutzung als gering zu bewerten ist.

Insgesamt ist somit nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte entstehen.
Es ergibt sich keine Notwendigkeit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 22.02.2023

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND: Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <https://www.rote-liste-zentrum.de/>