



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES DER GEMEINDE OTTING

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 11.02.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

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

8.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	18
8.8.1	Basisszenario	18
8.8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	18
8.8.4	Fazit.....	18
8.9	Wechselwirkungen	18
8.9.1	Basisszenario.....	18
8.9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	18
8.9.4	Fazit.....	18
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	19
9.1	Schutzgut Menschen.....	19
9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	19
9.3	Schutzgut Landschaftsbild	19
10	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
11	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung.....	20
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	21
D	VERFAHRENSVERMERKE	22
1	Aufstellungsbeschluss	22
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	22
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	22
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	22
5	Feststellungsbeschluss.....	22
6	Genehmigung	23
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	23
8	Wirksamwerden	23

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

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

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

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Am Krummbach“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Otting unweit der Bahnlinie.
Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

3 Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.4.1 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 Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

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 zu erwartende 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 widerstehenden 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.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)

Der **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** weist im Teil B des Erläuterungstextes zum RP die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze auf:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen 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 Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

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

Mit der vorliegenden Baugebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. ist die Planung den Zielen der Raumordnung entsprechend angepasst.

3.3 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 Flächenpotenziale 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 Innenentwicklung¹:

Die Gemeinde Otting hat im Zeitraum von 2022 bis 2024 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.

¹ von der Gemeinde am 25.09.2025 zur Verfügung gestellte Informationen

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).

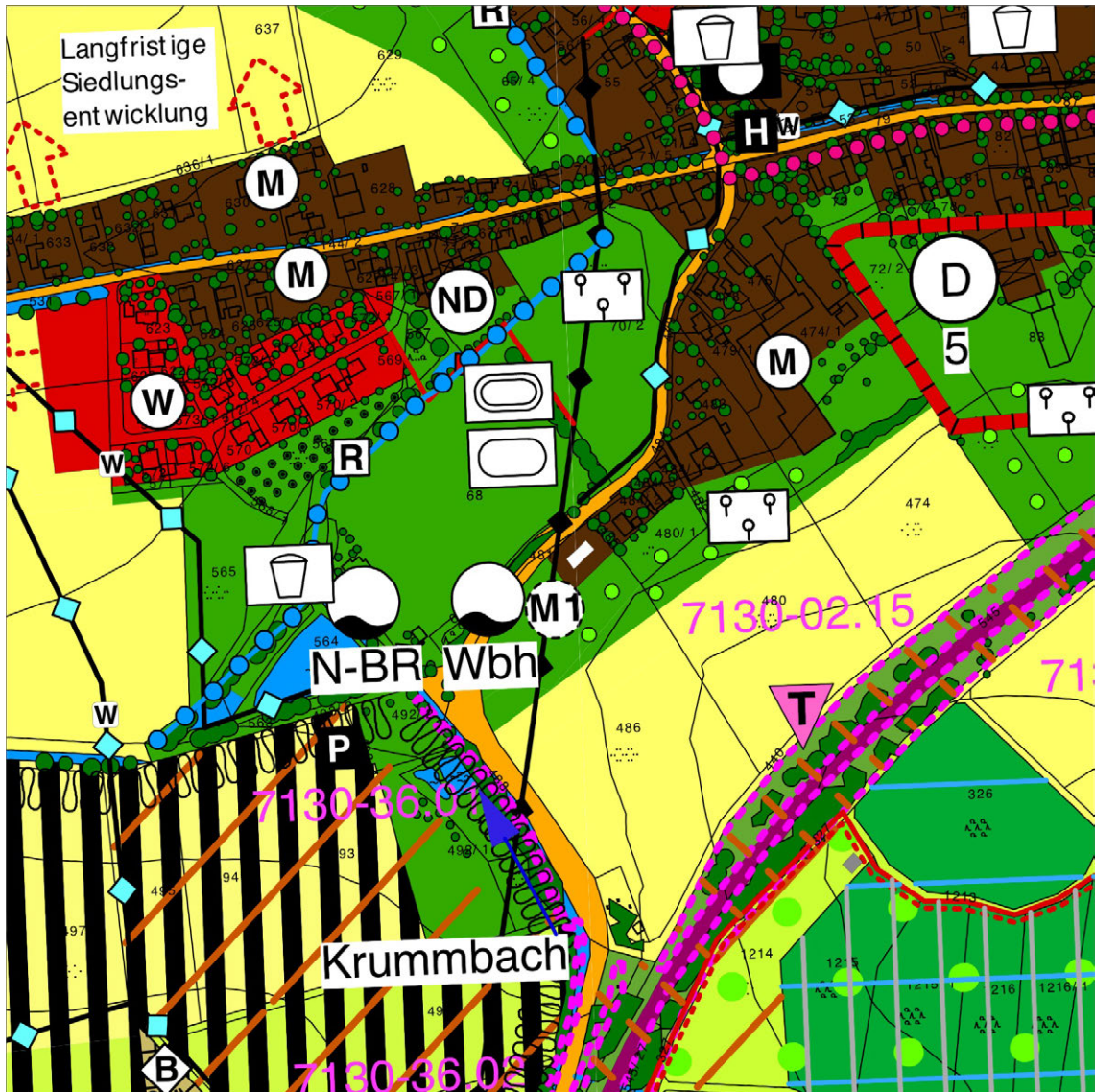
Somit sind entsprechende Anforderungen an einen geeigneten gewerblichen Standort zu stellen, die mit innerörtlichen Lagen in aller Regel nicht vereinbar sind.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Monheimer Straße erschlossen.

5 Flächennutzungsplan

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



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

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

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die 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 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.

2 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte

Die Gemeinde Otting möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung zu Gunsten einer Gewerbegebietbebauung schaffen, um der bestehenden Nachfrage zu entsprechen und auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben.

Dabei wird entsprechend der vorgesehen verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Grünflächen dargestellt.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

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

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

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm² 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 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

4 Schutzgebiete und -ausweisungen

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

5 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. Struktureiche, 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.

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

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

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

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*



7 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

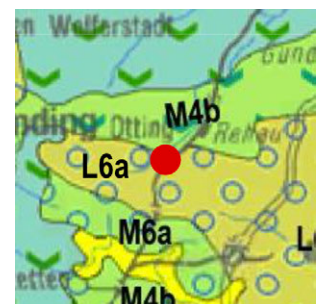
Der Geltungsbereich liegt nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt im Vegetationsgebiet L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.⁶

Verbreitung: In Bereichen mit (zumindest oberflächlich) basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt in der submontanen Stufe

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in Silikatgebieten

Zusammensetzung: Vorherrschend Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich auch Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald) oder Flattergras-Buchenwald; örtlich im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, seltener auch Pfeifengras-(Buchen-) Stieleichenwald

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



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

8 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

8.1 Schutzgut Mensch

8.1.1 Basisszenario

Der Änderungsbereich 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.

8.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.1.3 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 im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 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.

8.1.4 Fazit

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

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.1 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 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 bzw. besser strukturierte Bereiche (z.B. Waldbereiche im Westen und Süden) bevorzugt werden.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entnommen werden.

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

8.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Bereich der Ackernutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.2.3 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.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 68.431 Wertpunkten. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos ausgeglichen.

8.2.4 Fazit

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

8.3 Schutzgut Fläche

8.3.1 Basisszenario

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

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen 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 m², wobei der Großteil mit 29.965 m² 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.

8.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen 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.

8.3.4 Fazit

Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der Flächengröße sind im Bereich des Grünlandes Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

8.4.1 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.

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

8.4.4 Fazit

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

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

8.5 Schutzgut Wasser

8.5.1 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.

8.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

8.5.4 Fazit

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

8.6 Schutzgut Klima und Luft

8.6.1 Basisszenario

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 Genderkingen 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.

8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

8.6.4 Fazit

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

8.7 Schutzgut Landschaft

8.7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um 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 anthropogene¹⁰ 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

8.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung 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.

8.7.4 Fazit

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

8.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.8.1 Basisszenario

In der Nähe des Plangebietes befindet sich 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.

8.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.8.3 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“).

8.8.4 Fazit

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

8.9 Wechselwirkungen

8.9.1 Basisszenario

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

8.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

8.9.4 Fazit

Es insgesamt Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

9.1 Schutzgut Menschen

- Vorgaben zum Immissionsschutz im parallel aufgestellten Bebauungsplan 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.

9.2 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 im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine angemessene Kompensation des durch die hinzukommende Bebauung hervorgerufenen Eingriffs sicher.

9.3 Schutzgut Landschaftsbild

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

10 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 Durchfahrthöhe und Breite einen limitierenden Faktor für Betriebsfahrzeuge, Schwerlastverkehr o.ä. darstellen. Dies grenzt die Nutzbarkeit für Gewerbebetriebe 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 widerstrebenden Belange für den nun vorliegenden Standort entschieden.

11 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung

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

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

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Otting und erstreckt sich über intensiv als Grünland genutzte Bereiche. Der wirksame 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 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht im Rahmen des Parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein Ausgleichserfordernis von 68.431 Wertpunkten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung 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. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **30.09.2025** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Krummbach“ zu ändern. 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

Die Gemeinde Otting hat am **11.02.2026** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **11.02.2026** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom **11.02.2026** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **11.02.2026, zuletzt geändert am** in seiner Sitzung am durch Beschluss fest.

Otting, den

.....
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. vom gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt

Donauwörth, den

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Otting, den

.....
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 Wirksamwerden

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

Otting, den

.....
Wolfgang Lechner, 1. Bürgermeister

(Siegel)