



---

11. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTUNGS-  
PLANES IM PARALLEL-  
VERFAHREN MIT DEM  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN  
„TINYHAUSSIEDLUNG“  
HOPPINGEN

---

BEGRÜNDUNG MIT  
UMWELTBERICHT  
FNP-ÄNDERUNG  
VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 16.04.2026

---

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

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1	Planungserfordernis.....	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
3	Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	5
4	Erschließung .....	5
5	Flächennutzungsplan.....	6
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
1	Allgemeines .....	7
2	Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte .....	7
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	7
3.1	Fachgesetze.....	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9) .....	8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	8
4	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	9
5	Naturräumliche Gegebenheiten .....	9
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	9
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	10
8	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
8.1	Schutzgut Mensch.....	10
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
8.3	Schutzgut Fläche .....	13
8.4	Schutzgut Boden.....	14
8.5	Schutzgut Wasser .....	14
8.6	Schutzgut Klima und Luft .....	15
8.7	Schutzgut Landschaft.....	16
8.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	17
8.9	Wechselwirkungen .....	17
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	18
9.1	Vermeidung und Minderung.....	18
9.2	Ausgleich.....	18
10	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
11	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung.....	18
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	18
<b>C</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>19</b>
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	20
5	Feststellungsbeschluss.....	20
6	Genehmigung .....	21
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
8	Wirksamwerden .....	21

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Planungserfordernis

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tinyhaussiedlung“ Hoppingen zu schaffen.

Diese sieht entsprechend der Namensgebung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Etablierung einer Bebauung mit Tinyhäusern vor. Damit soll neben der grundsätzlichen Bereitstellung von Wohnraum insbesondere ein Angebot geschaffen werden, das die Bedürfnisse all jener anspricht/berücksichtigt, die bewusst einen reduzierten Lebensstil pflegen wollen und demzufolge auch einen entsprechend kleinen Wohnraumbedarf haben.

Die Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tinyhaussiedlung“, welcher nicht aus den Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung 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 derzeit Grünflächen und gemischte Baufläche vor.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tinyhaussiedlung“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

### 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Hoppingen und grenzt an die bestehende Bebauung. Nordöstlich verläuft die Bahnlinie.

Das Gelände wird überwiegend als Grünland genutzt und war bis Anfang 2026 zum Teil mit Gehölzen bestanden. Im Süden befindet sich eine bestehende Bebauung.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

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.

#### LEP 1.1.3 Ressourcen schonen

**(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

**(Z)** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

**LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (Abs. 3)**

**(G)** Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt 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 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

**(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)** Flächensparende 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. [...]

Bewertung der Planung in Bezug auf die Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, für die Bevölkerung geeignete Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Das Plankonzept der Tiny-Häuser stellt dabei eine Antwort auf sinkende Haushaltsgrößen (LEP 1.2.1 G) dar und bietet einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum (LEP 1.2.2 G). Es kann geeignet sein, Ressourcen und Fläche zu schonen (LEP 1.1.3 G und LEP 3.1.1 Abs. 2 G), da die Grundstücke kompakt und der Erschließungsaufwand und Energiebedarf möglichst geringgehalten werden. Mit der vorliegenden Planung möchte Harburg auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Grundsätzlich ist die Stadt Harburg auch bestrebt, eine Innenentwicklung voranzutreiben und ist hier aktiv tätig (vgl. Punkt 3.1), jedoch liegt dieser Planung ein konkretes Vorhaben im Außenbereich zu Grunde, das sich insbesondere nach der Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers richtet. Auf mögliche innerörtliche Potenzialflächen besteht im vorliegenden Fall kein Zugriff (LEP 3.2 Z).

Aufgrund der Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden (LEP 3.3 G, Z)

Der **Regionalplan der Region Augsburg** verzeichnet für das Plangebiet folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele und Grundsätze.

**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.

Würdigung der Ziele und Grundsätze:

Die vorstehenden 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. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

### 3.1 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 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 Stadt Harburg 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<sup>1</sup>:

Die Stadt Harburg hat im Jahr 2019 ein externes Büro mit der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale beauftragt. Die Ergebnisse der Potentialerhebung liegen zwischenzeitlich vor und wurden dem Stadtrat im Rahmen einer Klausurtagung vorgestellt. Als Folge der Maßnahme wurde eine neue Mitarbeiterin in der Verwaltung eingestellt, deren Hauptaufgabe die intensive Bearbeitung der erhobenen Potentiale darstellt. Derzeit laufen hier gezielte Eigentümeransprachen, deren Ergebnisse allerdings sehr ernüchternd sind. Nach derzeitigem Stand kann die Nachfrage nach Bauflächen trotz fortlaufender Bemühungen im Rahmen der Innenentwicklung nicht gestillt werden.

Die Stadt ist zudem bei Veräußerungen von Grundstücken, die Baulücken darstellen auch im Rahmen des Vorkaufsrechts tätig und der Stadtrat hat sich bereits 2018 zum Grundsatz „Innen vor Außen“ bekannt.

Leider führen die vielfältigen Bemühungen bisher aufgrund der aktuellen Zinssituation und der Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nur in sehr wenigen Fällen zur Aktivierung der vorhandenen Flächen in Privatbesitz.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- 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 Stadtrat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Stadt im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Potenziale zu sichern.

## 4 Erschließung

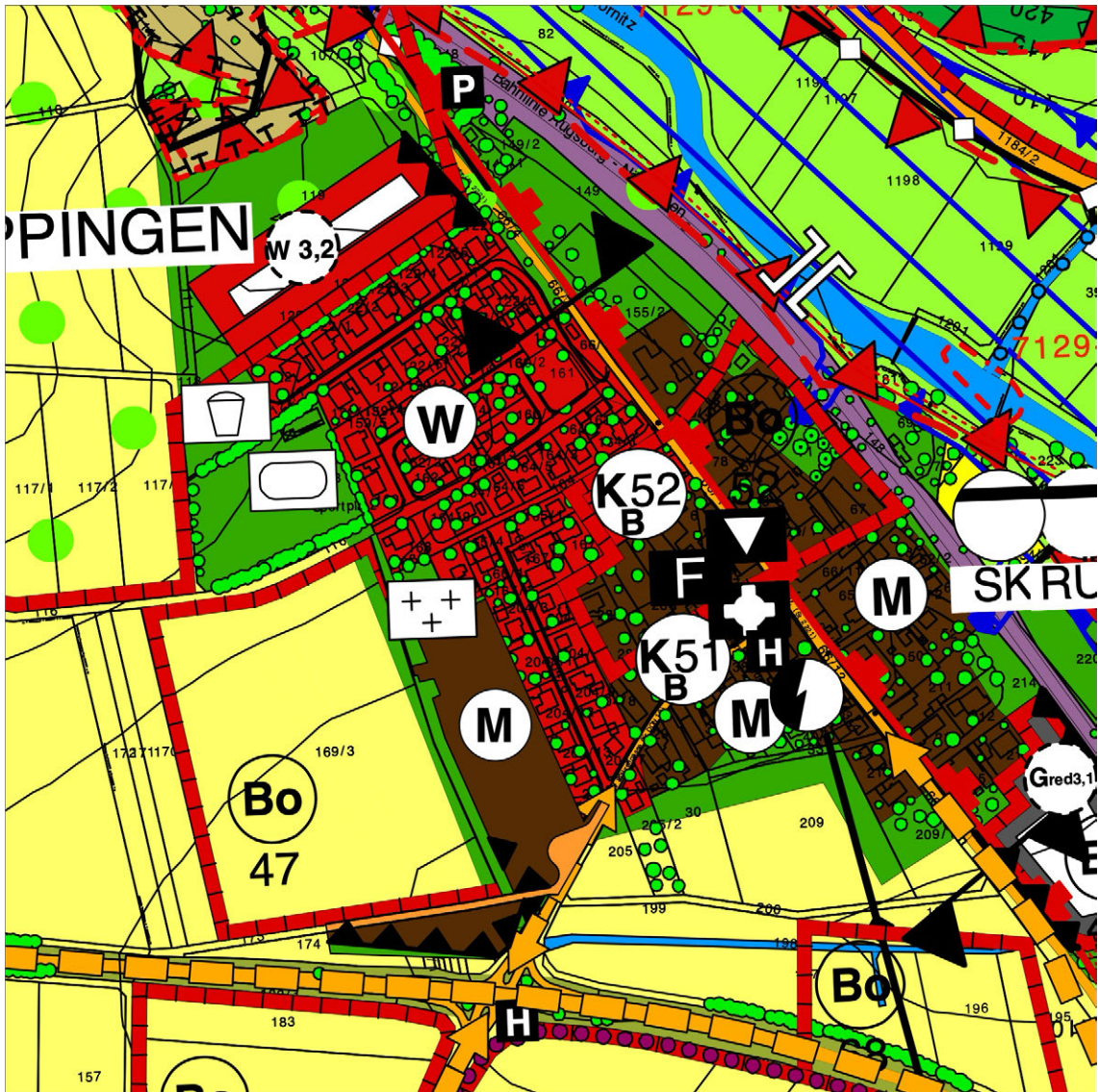
Das Plangebiet wird über die angrenzend verlaufende Hauptstraße erschlossen.

---

<sup>1</sup> von der Stadt am 26.07.2021 und 10.05.2023 zur Verfügung gestellte Informationen

## 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

### **2 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte**

Die Stadt Harburg möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Tinyhaussiedlung“ Hoppingen schaffen. Diese ist notwendig, da der Vorhabenträger plant im gegenständlichen Bereich eine Tinyhaussiedlung zu errichten.

Dabei wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsprechend der vorgesehen verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein allgemeines Wohngebiet und dazugehörige Grünfläche 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 / Klimafolgenanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern CO<sub>2</sub> binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalen 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 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (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 (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 der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung und -erweiterung ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird. Dem entspricht auch die Flächennutzungsplanänderung.

Im Kern ist zu sagen, dass die Flächennutzungsplanänderung 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)

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>2</sup> angegeben:

- Wiederherstellung von Wörnitz und Wönitzau als Feuchtlebensräume und als Verbundstruktur von überregionaler Bedeutung; Erhalt und Stabilisierung des Wiesenflusscharakters
- Erhalt und Optimierung der bayernweit bedeutsamen zusammenhängenden Verbundsysteme von Trockenstandorten am südlichen Riesrand
- Optimierung der Bahndämme und begleitender Vegetationsstreifen als Vernetzungsstrukturen für wärme- und trockenheitsliebende Organismen; Durchführung jährlicher Pflegemaßnahmen (Mahd oder Beweidung auf Magerrasen und Altgrasfluren)
- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 13a „Südlicher Riesrand, Wörnitzdurchbruch“:
  - Sicherung der vielfältigen, kleinräumig gegliederten Kulturlandschaft, Erhalt des standortbedingt breiten Spektrums an Biotoptypen durch Förderung extensiver Nutzungsformen
- Erstellung und Umsetzung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzepten für größere, z.T. komplexe Gebiete, hier: Heideflächen am südlichen Riesrand

<sup>2</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

## 4 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Das Plangebiet selbst liegt gemäß Verordnung zur Änderung der Verordnung über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)“ vom 16.12.2024 nicht länger im Landschaftsschutzgebiet. (vgl. Amtsblatt des Landkreises Donau-Ries Nr. 25 vom 19.12.2024)

Unweit des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Wörnitztal“, in welches jedoch nicht eingegriffen wird. Des Weiteren befinden sich in der Nähe des Geltungsbereichs verschiedene Bodendenkmale.<sup>3</sup>

## 5 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 103 „Ries“. Die von Lößlehm-, Ton- und Tonmergelplatten gekennzeichnete nahezu ebene Kernlandschaft des Rieses reicht vom (württembergischen) westlichen Riesrand bis zur Wörnitz. Durch die Beckenlage und die geringe Höhe herrscht ein, im Vergleich zum Umland niederschlagsarmes, kontinentales Klima vor. Auf den mit Löß und Lößlehm überdeckten Platten sind Braunerden entstanden, die wegen ihrer Güte das Ries zu einer der Kornkammern Bayerns werden ließen. Aus den tonigen und mergeligen Sedimenten des Rieses (Löß wurde in Wörnitznähe abgetragen) entwickelten sich vertisolartige Böden, die durch meterbreite Trockenrisse auffallen, aber ebenfalls fruchtbare humose schwarzbraune bis schwarzgraue Ackerböden darstellen. Gleye sind der vorherrschende Bodentyp der früher feuchten und auch entwässerten Bachniederungen. Heute präsentiert sich das Ries als intensiv genutztes, waldloses Agrarland. Das Grünland der Bachniederungen (insbesondere feuchte Wiesen, Gänseweiden) ist fast vollständig aus der Kulturlandschaft verschwunden.

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>4</sup> dem Vegetationsgebiet F3a „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Kleinere Täler und abflussarme Geländemulden; vorwiegend im nordbayerischen Raum sowie im Donauebiet  
Kennzeichnung: Überwiegend Feuchtstandorte mit nur geringen Anteilen an mittleren bzw. nassen Feuchtstufen und kaum ausgeprägter fließgewässerbegleitender Vegetation (nur kleine Gräben oder Bäche) in der kollinen bis submontanen Stufe.

Zusammensetzung: Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister-Buchenwald). Der Anteil weiterer Komponenten (v. a. Nass- und Auenvegetation) ist vernachlässigbar gering.

Standorte: Wechselfeuchte bis feuchte (auf Gipskeuper auch tendenziell wechsellückene) Gleyböden und verwandte Ausbildungen; Grundwassereinfluss v. a. im Frühjahr deutlich, im Jahresverlauf aber schwankend und v. a. im Spätsommer oft fehlend. Nährstoff- und Basenversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut.



<sup>3</sup> Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 08.04.2026

<sup>4</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## 7 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>5</sup> im Vegetationsgebiet 27 „Reiner Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum typicum*) mit Orchideen-Buchenwald (*Carici-Fagetum*), Mittelgebirgs-Rasse“. Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *A. campestre*, *A. platanoides*, *Sorbus torminalis*, *Taxus baccata*, *gebietsweise auch Abies alba*  
*Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*, *V. opulus*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Rhamnus cathartica*, *Daphne mezereum*, *Berberis vulgaris*



## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tinyhaussiedlung“ Baurecht geschaffen wird.**

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

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

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

### 8.1 Schutzgut Mensch

#### 8.1.1 Basisszenario

Das Plangebiet liegt im Norden von Hoppingen, angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung des Ortes. Die Fläche wird überwiegend intensiv als Grünland genutzt und war bis Anfang 2026 partiell auch mit Gehölzen bestanden. Im Süden befindet sich zudem bestehende Bebauung. Angrenzend zum Plangebiet verläuft eine Bahnlinie.

Die am Plangebiet vorbeiführende Hauptstraße ist als offizieller Radweg verschiedener Kategorien ausgewiesen (Bayernnetz für Radler, Fernradweg, regionaler Radweg).

Das Plangebiet selbst weist jedoch keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger Hoppingens auf.

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

#### 8.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

<sup>5</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

### 8.1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird die vorhandene Bebauung des Ortes ergänzen bzw. abrunden. Die zugelassenen Nutzungen lassen hier aufgrund der ländlichen Prägung des Ortes kein Konfliktpotenzial mit den umliegenden Nutzungen erkennen. Auch die Radwegnutzung der vorbeiführenden Hauptstraße ist weiterhin uneingeschränkt möglich, da in diesem Bereich keine Eingriffe oder Einschränkungen erfolgen.

#### Planbedingter Fahrverkehr:

Planbedingt kann es infolge hinzukommender Wohngebäude zu einer Zunahme des Fahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung kommen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde überschlägig im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tinyhaussiedlung“ auf Grundlage der angedachten Grundstückseinteilung der Planzeichnung berechnet. Im Ergebnis sind im Durchschnitt 4,5 Fahrten je Stunde zu erwarten. Die ausführliche Herleitung kann dem Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tinyhaussiedlung“ entnommen werden.

Diese überschlägige Ermittlung versteht sich als exemplarische Berechnung zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen unterliegt weiteren verschiedenen Faktoren wie z.B. der individuellen Lebensführung der Einwohner (berufstätig ja/nein, Führerschein vorhanden ja/nein, tatsächliche Personenzahl je Haushalt, Haupt-An- und Abfahrtszeit, Anzahl der Pkw je Haushalt etc.) und kann abweichen.

Die ermittelte, geringe stündliche Verkehrszahl (deutlich unter 100 Fahrzeuge pro Stunde) lässt gemäß geltender Rechtsprechung (vgl. Hess. VGH, Urt. vom 17. August 2017 – 4 C 2760/16.N) darauf schließen, dass der neu entstehende Verkehrslärm verträglich mit der Bestandsbebauung ist.

### 8.1.4 Fazit

Es sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 8.2.1 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Grünflächen. Bis Anfang 2026 waren zudem in Teilen Hecken bzw. Gehölze vorhanden. Zum Zeitpunkt einer Ortseinsicht im März 2026 waren die im amtlichen Orthofoto noch ersichtlichen Gehölze bereits entfernt. Im Süden befindet sich bestehende Bebauung sowie angrenzend im Nordosten eine Bahnlinie.

#### Vögel:

Es ist davon auszugehen, dass die bis Anfang 2026 vorhanden gewesenen Gehölzbestände potenziell für Gehölzbrüter als Lebensraum geeignet waren und zur Anlage von Nestern dienen.

Die Grünlandbereiche im Plangebiet haben hingegen keine besondere Lebensraumfunktion, da sie aufgrund der regelmäßigen Pflege eine entsprechende Artenarmut mit ein damit einhergehendes geringes Nahrungspotenzial aufweisen.

Insofern ist anzunehmen, dass das Plangebiet allenfalls für Kulturfolger und Gehölzbrüter eine Bedeutung besitzt.

Für Vögel des Offenlandes besteht aufgrund der Nähe diverser Vertikalkulissen (Bebauung, Gehölze, Leitungen) keine Lebensraumeignung, da diese eine Vergrämungswirkung auf diese ökologische Gilde entfalten.

Für Gewässerarten und Waldarten besitzt das Plangebiet keine Relevanz, da es nicht den Lebensraumpräferenzen dieser ökologischen Gilden entspricht.

#### Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.). Es ist davon auszugehen, dass vielmehr der Bereich der angrenzenden Bahnlinie von Reptilien genutzt wird, da hier weit geeignetere Bedingungen herrschen. Auch Amphibien finden im Plangebiet keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden).

Fledermäuse:

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der überwiegend arten- und blütenarmen Ausprägung kein geeigneter Lebensraum für Fledermäuse. Auch bestehen aufgrund der guten Vitalität der Gehölze/Bäume keine Quartierstrukturen im Geltungsbereich. Es ist anzunehmen, dass die Gehölze allenfalls in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass umliegende, störungsärmere bzw. besser strukturierte Bereiche (z.B. Wörnitzau, Waldbereiche im Norden) bevorzugt werden.

Nähere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

#### 8.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### 8.2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vögel:

Nachdem die Gehölze zum Zeitpunkt der Ortseinsicht bereits entfernt waren, können die Auswirkungen auf Gehölzbrüter nur per worst-case-Szenario und anhand der erkennbaren Ausprägungen im Orthofoto beurteilt werden.

So ist davon auszugehen, dass die Entfernung/Überplanung der Bestandsgehölze zu einem Verlust von Strukturen für die Nahrungssuche bzw. von potenziellen Singwarten für Gehölzbrüter geführt hat. Daher wird im Rahmen der Grünordnung darauf Augenmerk gelegt wieder ein entsprechendes Angebot an Strukturen bereitzustellen, die diesen Verlust zumindest teilweise ausgleichen. So hatte der bisherige Gehölzbestand eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>, die neu anzulegenden Gehölze weisen eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf. Des Weiteren bestehen in den umliegenden Siedlungsbereichen sowie nordwestlich des Plangebietes weiterhin genügend Ausweichstrukturen.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung im Plangebiet nicht zu erwarten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Individuen zeitweise zur Nahrungssuche im randlichen Geltungsbereich entlang der Bahnlinie aufhalten, welche durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen einem Störungs- und Tötungsrisiko ausgesetzt wären. Daher ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ein Reptilienschutzzaun im Geltungsbereich entlang der Bahnlinie zu errichten. Dies verhindert ein Einwandern von Individuen in den Baustellenbereich. Ebenso ermöglicht die Konstruktion des Zaunes in Verbindung mit der Schaffung von Übergangsstellen eine Flucht von verbleibenden Individuen aus dem Baustellenbereich.

Fledermäuse:

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

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20.396 Wertpunkten. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ökokontomaßnahme eines vom Bay. Landesamt für Umwelt anerkannten, gewerblichen Ökokontobetreibers ausgeglichen.

#### 8.2.4 Fazit

Es 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 überwiegend intensiv Grünland genutzten Bereich dar, der bis Anfang 2026 zudem partiell mit Gehölzen bestanden war.

Das Grünland nimmt zwar keine unmittelbare Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr, jedoch ist davon auszugehen, dass der Grasschnitt als potenziell Futtermittel für eine landwirtschaftliche Tierhaltung dienen kann.

Im südlichen Geltungsbereich ist ein Gebäudebestand vorhanden.

#### Flächenangaben

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 12.597 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil mit ca. zwei Dritteln auf die vorhandene Grünlandnutzung entfällt. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die Gehölze und die vorhandene Bebauung.

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 verliert das bisherige Grünland seine Funktion zur potenziellen Bereitstellung von Futtermittel, wengleich das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

Die Fläche scheidet voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von Wohnbaufläche zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

#### Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer vollständigen Neuinanspruchnahme der bisherigen Grünlandfläche. Diese Teilt sich auf in Bauflächen (inkl. Freiflächen), die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie die Eingrünung. Damit einher geht auch ein Verlust der Bestandsgehölze.

#### Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die baulichen Nutzungen über Generationen hinweg erhalten bleibt. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensationsmaßnahmen bestehen.

### 8.3.4 Fazit

Es sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 8.4 Schutzgut Boden

### 8.4.1 Basisszenario

Aufgrund der Grünlandnutzung 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. Im straßennahen und bahnnahen Bereich kann angenommen werden, dass bauliche Eingriffe zur Herstellung von Böschungsbereichen und des erforderlichen Unterbaus von Straße und Bahnlinie bereits zu einer Veränderung des natürlich gewachsenen Bodenprofils geführt haben.

Die Böden weisen laut BayernAtlas eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

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

### 8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 8.4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu weiteren Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den baulich beanspruchten Bereichen 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.<sup>6</sup>

### 8.4.4 Fazit

Es sind aufgrund der Kleinräumigkeit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 8.5 Schutzgut Wasser

### 8.5.1 Basisszenario

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

Gemäß BayernAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im nördlichen Plangebiet sehr hoch, im südlichen Plangebiet hingegen nur gering.

Zudem ist laut BayernAtlas bei Starkregenereignissen ein Fließweg mit mäßigem Abfluss sowie ein Aufstaubereich entlang der Bahnlinie verzeichnet.

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.

<sup>6</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

### 8.5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte ist jedoch davon auszugehen, dass die Ausmaße insgesamt nur geringfügig sind und anfallendes Niederschlagswasser in den begrünten Gartenbereichen/Freiflächen weiterhin in den Boden gelangen kann.

Ebenso ist zu erwarten, dass es im Zuge der Geländeangleichungen für die ordnungsgemäße Errichtung der Gebäude zu einer Veränderung des bisher verzeichneten Fließweges kommt bzw. im Ereignisfall wild abfließendes Wasser zwischen den Gebäuden hindurch fließen kann. Die anzulegende Eingrünung im Bereich der Baugrundstücke entlang der Hauptstraße kann zudem bei entsprechendem Anwuchs einen Teil von etwaigen, wild abfließenden Oberflächenwasser zurückhalten.

### 8.5.4 Fazit

Es sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 8.6 Schutzgut Klima und Luft

### 8.6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen, da sie stärkeren Aufheizungseffekten unterliegen.<sup>7</sup>

Das Plangebiet kann als klimatisch ausgeglichen betrachtet werden, da es im Übergangsbereich von Bebauung zu Offenlandbereichen und Wasserflächen liegt, partiell mit Gehölzen durchzogen war und auch weiterhin umgeben ist. Die angrenzende Ortschaft stellt eine Wärmeinsel dar.

Die nächstgelegene Luftmessstation des Bay. Landesamtes für Umwelt befindet sich in Oettingen i. Bay.. Gemäß lufthygienischem Jahreskurzbericht 2024 bewegen sich alle Immissionskenngrößen deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Insofern kann von einer sehr guten Luftqualität ausgegangen werden. Aufgrund der Lage von Messtation und Plangebiet in Riesrand-Nähe werden diese Werte als übertragbar auf Hoppingen angesehen.

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

### 8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

<sup>7</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

### 8.6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die zu erwartende Bebauung 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. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Somit ist zu erwarten, dass sich der Wärmeinsel-Effekt vergrößert, wenngleich dieser aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 und der geringen Gebäudegrößen geringfügig ist. Es ist mit einer nur unwesentlichen Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>8</sup> zu rechnen.

Weitreichende Effekte, z.B. auf das globale Klima sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

Es sind Belastungen durch Luftschadstoffe aus der geringen Erhöhung des Kfz-Verkehrs im Betrieb und während des Baubetriebs zu erwarten. Das Ausmaß ist hierbei jedoch aufgrund des überschlägig ermittelten planbedingten Verkehrs von deutlich unter 100 Fahrzeugen je Stunde höchstens gering und als für die örtliche Luftqualität unbedeutend einzustufen.

Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen soll neben der Strukturierung/Gliederung des Gebietes auch kleinklimatisch ausgleichende Strukturen schaffen, die zudem zur Bindung von CO<sub>2</sub> beitragen.

### 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 das Plangebiet ist geprägt von der Bebauung Hoppingens, der angrenzenden Bahnlinie sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Wörnitz. Im weiteren Umfeld prägen Waldbereiche das Landschaftsbild. Insbesondere Nahbereich von Hoppingen kann von einer anthropogenen<sup>9</sup> Vorprägung gesprochen werden. Im Weiteren Umfeld entlang der Wörnitz besteht, nicht zuletzt aufgrund verschiedener Schutzgebietsausweisungen (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet) und dem damit einhergehenden Verschlechterungsverbot eine besondere landschaftliche Vielfalt, Eigenart oder Schönheit, die sich in einem kleinräumigen Wechsel verschiedener Strukturen und Nutzungsformen (Wälder, Magerrasen, Wörnitz mit Aue, Gehölbestände) zeigt.



Abbildung 1: Blick auf den Planbereich 1 von Nordwesten nach Südosten

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

<sup>8</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Gemeinde, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

<sup>9</sup> 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 Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an die bestehende Bebauung kann das geplante Gebiet als Fortsetzung der Bestandbebauung bzw. Abrundung des Ortsbildes verstanden werden. Da die Bebauung mit Tinyhäusern vorgesehen ist, die nur eine kleinräumige Kubatur aufweisen und zu einer geringen Bebauungsdichte führen, wird davon ausgegangen, dass die Planung keine neuartigen oder nachteiligen Wirkungen auf das Landschaftsbild um Hoppingen entfaltet.

#### 8.7.4 Fazit

Es sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 8.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

#### 8.8.1 Basisszenario

In der Umgebung zum Änderungsbereich befinden sich verschiedene Bodendenkmale. Daher ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet Bodenfunde auftreten können.

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

#### 8.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### 8.8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Dies dient der Sicherung und Dokumentation von etwaig auftretenden Bodenfunden und somit dem Erhalt der Denkmalsubstanz.

#### 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

Auch 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 das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

#### 8.9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden ergriffen und im parallel aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tinyhaussiedlung“ festgesetzt.

#### 9.1 Vermeidung und Minderung

- Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sorgen trotz Entfall der Bestandsgehölze künftig weiterhin für eine Habitatverfügbarkeit und ein entsprechendes Nahrungsangebot
- Das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes entlang der Bahnlinie verhindert Beeinträchtigungen der Zauneidechse

#### 9.2 Ausgleich

Der im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf Flurnummer . . . . . Gemarkung . . . . . ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im Ökokonto des Betreibers . . . . . Die Zuordnung der Ökokontofläche erfolgt im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan.

### 10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung wird durch ein konkretes Vorhaben ausgelöst, das sich insbesondere nach der Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers richtet. Nachdem dem Vorhabenträger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, bestehen auch keine Alternativen.

### 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

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Hoppingen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über überwiegend intensiv genutzte Grünflächen, die bis Anfang 2026 partiell mit Gehölzen bestanden waren.

Das Plangebiet liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus befinden sich im Änderungsbereich jedoch keine Schutzgebiete oder anderweitige Schutzausweisungen innerhalb des Geltungsbereiches. Erst angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein FFH-Gebiet.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen zu Gunsten einer Wohnbebauung, wobei die Bebauungsdichte aufgrund der vorgesehenen Tinyhäuser gering ist.

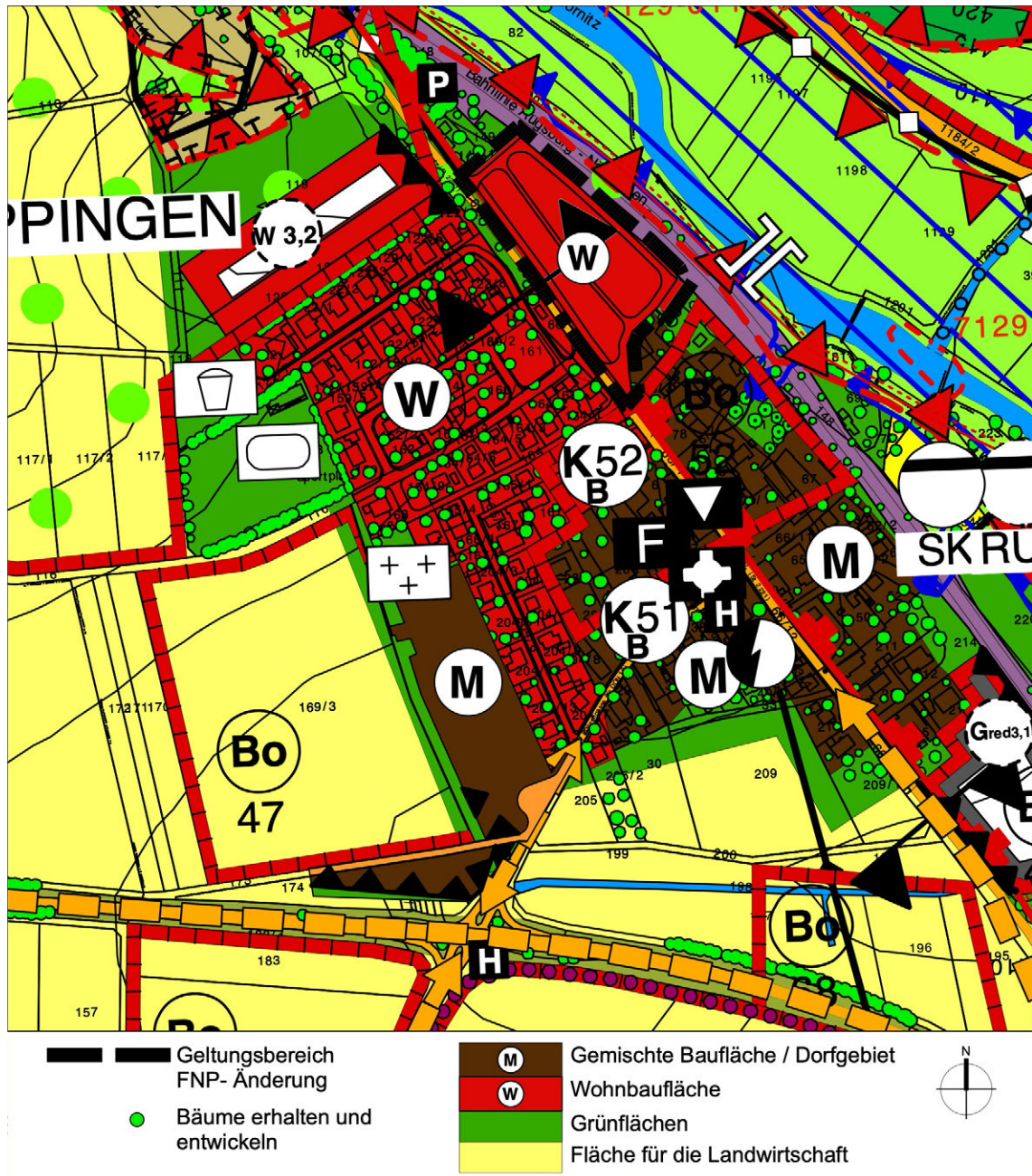
Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und schaffen zugleich ein Habitatpotenzial für bspw. Gehölzbrüter oder siedlungsbezogene Arten.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte keine unmittelbare Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt werden. Präventiv werden jedoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Form eines Reptilienschutzzauns festgesetzt, um Verbotstatbestände im Hinblick auf die Zauneidechse zu vermeiden, da dies eine Art ist, die sich typischerweise im Bereich von Bahnstrecken und deren Nebenflächen aufhält.

Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff wird im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

## C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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



Vorentwurf vom 16.04.2026

Entwurf vom .....

zuletzt geändert am .....

Harburg, den .....

Kirchheim am Ries, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....  
Planungsbüro Godts

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tinyhaussiedlung“ Hoppingen zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. .** . ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadt Harburg hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **16.04.2026** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 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 ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. . .** 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 Feststellungsbeschluss

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

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit

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

Donauwörth, den .....

(Siegel)

## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)