



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II“**

**A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 UND 2)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

**E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 27.02.2025
Entwurf vom 08.05.2025
zuletzt geändert am 31.07.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GE1

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

GFZ 1,5

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(2.7 PlanZV)

WH

maximale Wandhöhe
(bei Flachdach Gebäudehöhe)

a

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

St

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

St

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
"Verkehrsgrün", öffentlich
"Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg", öffentlich

St

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
hier sind Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge unzulässig

U

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: amtlich festgesetztes
Überschwemmungsgebiet

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

3 6.5 3

Vermaßungslinie in Meter

St

Fläche für Stellplätze
zusätzlich auch innerhalb der Baugrenze

Nutzungsschablone für:

SD =Satteldach
aSD=asymmetrisch Satteldach
PD =Pulldach
DN siehe Textteil

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Anzahl der Geschosse

Bauweise

a = abweichende Bauweise

GE1

SD/aSD/PD/FD
DN siehe Textteil

GRZ 0,8

GFZ 1,5

III

a

WH10,0

932/3

Bestehende Flurstücke
mit Nummer

ungefähre Lage Gleisbett
25m Abstand

Fahrbahnrand Bundesstraße B25
20m Anbauverbot
40m Anbaubeschränkung

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Grenze des Geltungsbereiches
bestehender Bebauungspläne

Straßenverkehrsflächen "B25"
(6.1 PlanZV)

D-7
-7230-
0105

Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Grünes Zentrum“ im überplanten Bereich seine
Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigelegten
Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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)

PLANBEREICH 1

STADT HARBURG
Schloßstraße 1, 86655 Harburg
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II"

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 27.02.2025
Entwurf vom 08.05.2025
zuletzt geändert am 31.07.2025

0 10 50m

NORD
SÜD

© Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
<www.ifu.bayern.de> WMS-Abfrage 02/2025
- Hochwassergefahren/Überschwemmung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lage-system= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhen-system= NHN im DHHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)

VERFASSER
JOOST
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

PLANBEREICH 2

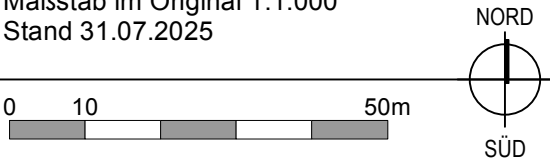
STADT HARBURG
Schloßstraße 1, 86655 Harburg
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II"

PLANBEREICH 2
AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1.000
Stand 31.07.2025



LEGENDE

Geltungsbereich des Planbereiches 2
Flurnummer 89(TF) Gemarkung Hoppingen

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

Bestehende Maßnahmenflächen

Vermaßungslinie in m

Biotop laut amtlicher Biotop-
kartierung Bayern mit Nummer

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

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe Satzung

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

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



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II“**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 27.02.2025
Entwurf vom 08.05.2025
zuletzt geändert am 31.07.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen	6
7	Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt	6
8	Immissionsschutz	6
9	Grünordnung	7
9.1	Allgemein	7
9.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
9.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme	7
9.4	Artenliste	7
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
11	Wasserwirtschaftliche Belange	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
2.1	Gestaltung der Dächer	10
2.2	Gestaltung der Gebäude	10
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
3	Erneuerbare Energien	10
4	Werbeanlagen und Beleuchtung	11
5	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	11
6	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	12
4	Brandschutz	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange	13
5.1	Drainagen	13
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	15
6	Immissionen	15
7	Versorgungsleitungen	15
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	15
8	Grünordnung	15

E	VERFAHRENSVERMERKE	16
1	Aufstellungsbeschluss	16
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	16
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	16
5	Satzungsbeschluss	16
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	17
7	In-Kraft-Treten.....	17

A PRÄAMBEL

Die Stadt Harburg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebermergen II“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebermergen II“ in der Fassung vom **08.05.2025, zuletzt geändert am 31.07.2025** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

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

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst im Planbereich 1 (Baugebiet) die Flurnummern 932/2, 932/3, 933 (TF) und 932/8 Gemarkung Ebermergen sowie im Planbereich 2 (Ausgleich) die Flurnummer 89 (TF) Gemarkung Hoppingen (TF = Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5.

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

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei beschränkt (Höchstmaß).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

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

Die maximal zulässige Wandhöhe darf höchstens 10,0 m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 10,0 m traufseitig und 12,0 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 5,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Garagen und Carports sowie Stellplätze zusätzlich auch innerhalb der planzeichnerisch abgegrenzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6 Versorgungsleitungen

Neu hinzukommende Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

7 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B25.

An der klassifizierten Bundesstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (§9 FStrG – Bundesfernstraßengesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Direkte Zufahrten zur Bundesstraße ist unzulässig.

Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann.

8 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) sind auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm (Bahnlinie Augsburg – Nördlingen, B25), bauliche Vorkehrungen zu treffen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 („Schallschutz in Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe Januar 2018) erfüllt werden. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-Teil 1 vom Januar 2018 auszubilden.

9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

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

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen, welche mindestens 2-reihig auszuführen ist.

Es sind mindestens drei Arten aus der Artenliste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu setzen.

9.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämmen

Gemäß Planzeichnung sind in den Grünflächen sowie auf den Baugrundstücken Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Artenliste in genannter Qualität zu verwenden und in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl und Anordnung zu setzen.

9.4 Artenliste

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten	

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

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

weitere Arten (Bäume oder Sträucher) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 89 (TF) Gemarkung Hoppingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	600	4.800
Summe								4.800

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP bei G214 aufgrund des sog. Timelags

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Aushagerung der Fläche in den ersten zwei Jahren durch eine mindestens 3-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport
- Nach Aushagerung ist streifenweise (mindestens 2 Arbeitsbreiten) Grünlandumbruch durchzuführen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett herzustellen (z.B. durch grubbern)
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - Alternativ, wenn keine Spenderfläche genutzt werden kann Einsaat der umgebrochenen Bereiche im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 bis 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- bei der Pflege sind stets bis zu 10% der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte in der Lage spätestens jedes zweite Jahr variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Ansaat- oder Übertragungsvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

Mit der Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen.

11 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform Betriebsgebäude:

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

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

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

2.2 Gestaltung der Gebäude

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

3 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m², die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.
Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

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

4 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Werbeanlagen zur B25 hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg. Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

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

Stellplätze sind so anzulegen, dass die Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße ausgeschlossen werden kann.

6 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,0 m Höhe und ohne Sockel zulässig. Ein Übersteigenschutz in Form von Stacheldraht am oberen Zaunende ist zulässig.

Des Weiteren sind Hecken aus einheimischen Arten (vgl. Artenliste unter Punkt „Grünordnung“) zulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

3 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7230-0105 „Siedlung der Hallstattzeit, Körpergräber des frühen Mittelalters“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 17.03.2025 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³. Durch den Wasserversorger (gem. Stellungnahme der Bay. Rieswasserversorgung vom 24.03.2025) kann nach derzeitigem Stand bei einem Bedarf von 96 m³ lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³ bereitgestellt werden. Zur Sicherung der fehlenden Löschwassermenge von 48 m³ wird in einem der beiden sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Durchlässe unter der Bundesstraße eine feste Vorrichtung zum Einschub eines Löschwasserschlauches im Bedarfsfall installiert, um damit einen Zugang zur weiteren Löschwasserversorgung aus der Wörnitz gewährleisten zu können. (gemäß Angaben der Verwaltung vom 07.05.2025)

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

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

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

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

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

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Verkehr

Aufgrund der Lage an der B25 sowie an der Bahnlinie kann es durch das tägliche Verkehrsaufkommen zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Hierfür können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Deutsche Bahn AG oder den jeweiligen Streckenbetreiber erhoben werden. Dies gilt auch für Immissionen infolge von Instandhaltungsmaßnahmen. Die Immissionen sind zu dulden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.02.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.03.2025 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 11** 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 **27.02.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **17.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.03.2025 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 11** 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 **08.05.2025** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.05.2025** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.05.2025** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025** öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **23.05.2025 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 21** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **08.05.2025, zuletzt geändert am 31.07.2025** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **31.07.2025** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Harburg, den **01.08.2025**

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **31.07.2025** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Harburg, den **01.08.2025**

.....

Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Grünes Zentrum“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den

.....

Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II“**

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 27.02.2025
Entwurf vom 08.05.2025
zuletzt geändert am 31.07.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs	11
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4	Umweltprüfung	11
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
1	Lage	12
2	Größe	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	13
1	Art der baulichen Nutzung	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4	Planstatistik Planbereich 1	13
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
1	Einleitung	14
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	15
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	15
E	IMMISSIONSSCHUTZ	15
F	KLIMASCHUTZ	16
G	ERSCHLIESSUNG	16
1	Fließender Verkehr	16
2	Ruhender Verkehr.....	16
3	Ver- und Entsorgung.....	16
H	PLÄNE	17
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	17
2	Grünordnungsplan Eingriff / Konflikte	18
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	19

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

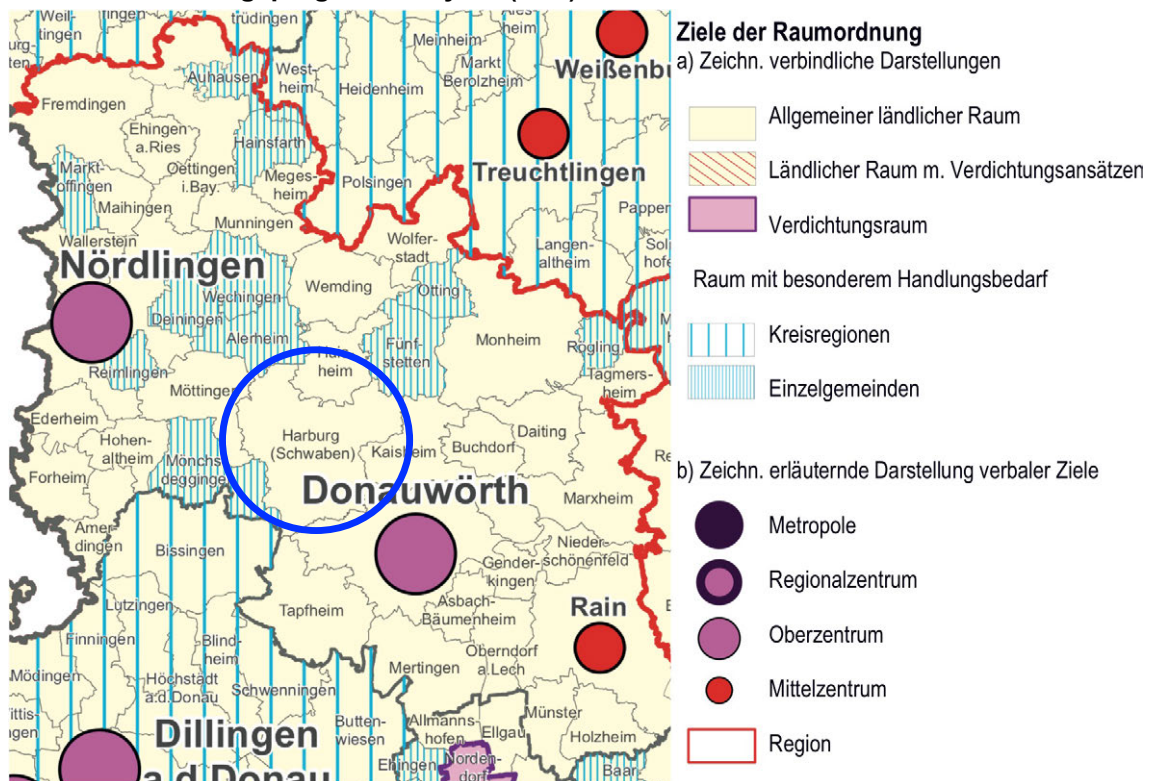
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Stadt Harburg im allgemeinen ländlichen Raum. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

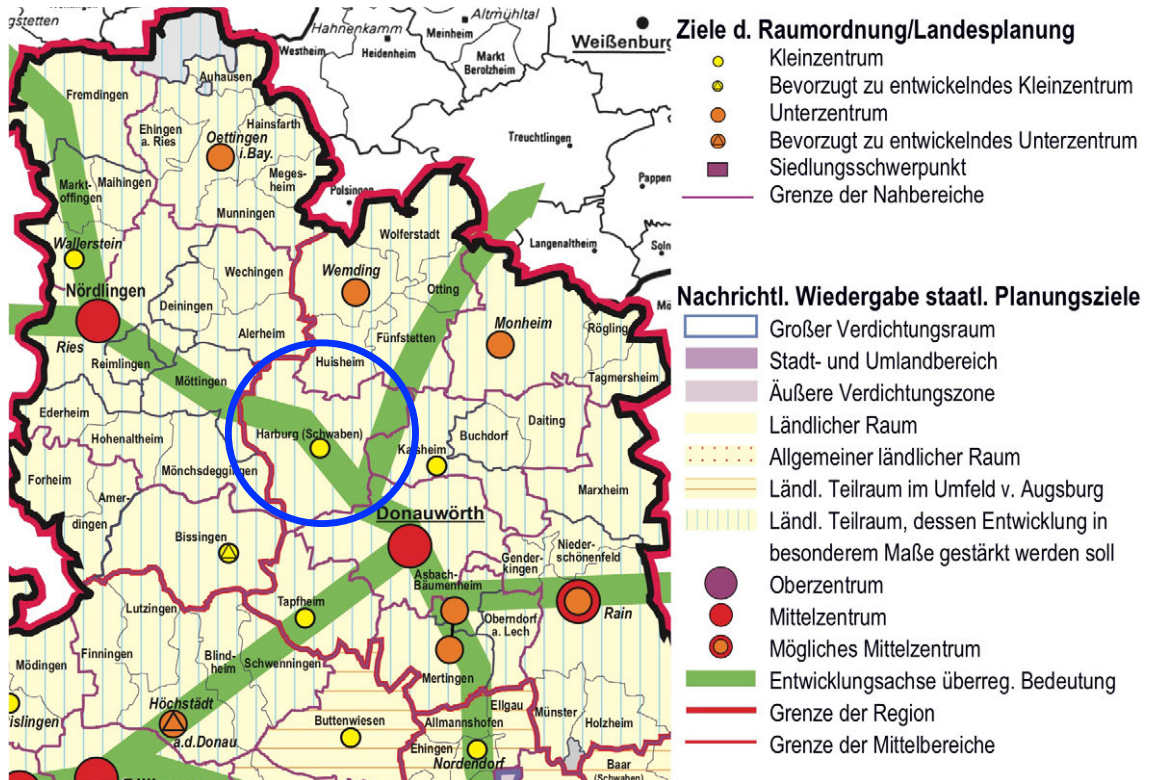
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt 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 Harburg auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt 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).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Stadt Harburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung (B25). Harburg ist zudem als Kleinzentrum verzeichnet.

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

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

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

2.2 Ländlicher Raum

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

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

2.3 Strukturdaten

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

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Stadt Harburg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Harburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

2.3.2 Einwohnerzahl

In Harburg wohnen und leben derzeit 5.561 Einwohner (Stand: 31.12.2023 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

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

- 2014: 5.435 Einwohner
- 2015: 5.463 Einwohner
- 2016: 5.508 Einwohner
- 2017: 5.496 Einwohner
- 2018: 5.535 Einwohner
- 2019: 5.561 Einwohner
- 2020: 5.575 Einwohner
- 2021: 5.574 Einwohner
- 2022: 5.521 Einwohner
- 2023: 5.561 Einwohner

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt leichte Zunahme in den vergangenen zehn Jahren. Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen ist künftig von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen.

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Stadt Harburg¹ für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.

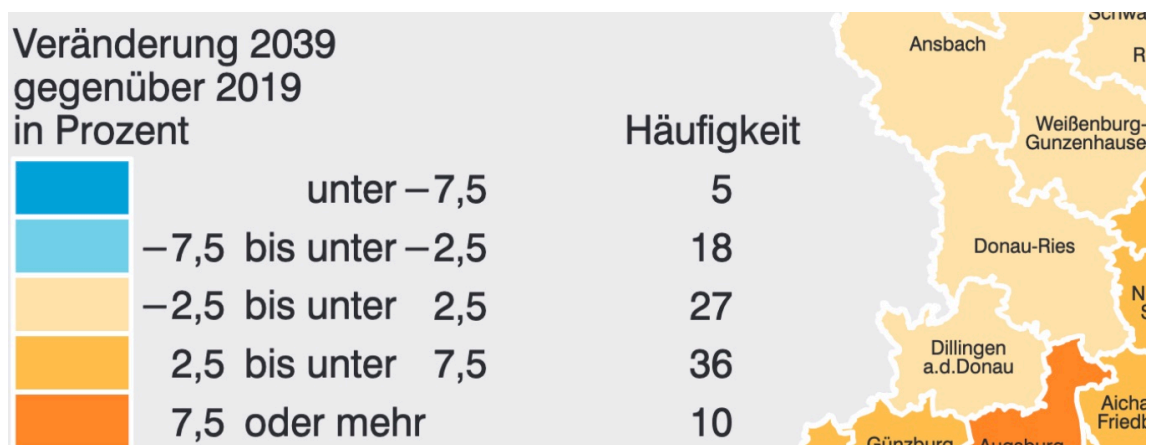
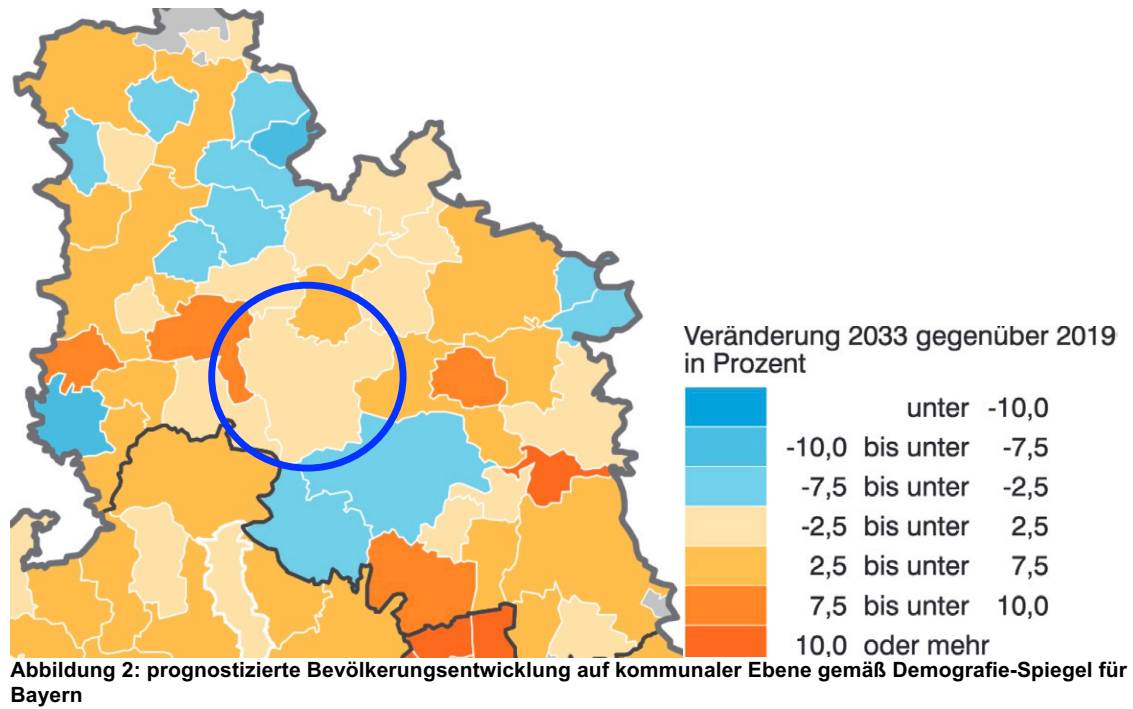


Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Harburg, Berechnungen bis 2039, hrsg. 08/2021

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



Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt 09 779 155 Harburg (Schwaben)

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 561	932	3 382	1 247
2020	5 600	900	3 400	1 300
2021	5 600	1 000	3 300	1 300
2022	5 600	1 000	3 300	1 300
2023	5 600	1 000	3 300	1 400
2024	5 600	1 000	3 300	1 400
2025	5 600	1 000	3 200	1 400
2026	5 600	1 000	3 200	1 400
2027	5 600	1 000	3 100	1 500
2028	5 600	1 000	3 100	1 500
2029	5 600	1 000	3 100	1 500
2030	5 600	1 000	3 100	1 600
2031	5 600	1 000	3 000	1 600
2032	5 700	1 000	3 000	1 600
2033	5 700	1 000	3 000	1 600
2034	5 700	1 000	3 000	1 600
2035	5 700	1 000	3 000	1 700
2036	5 700	1 000	3 000	1 700
2037	5 700	1 000	3 000	1 700
2038	5 700	1 000	3 000	1 700
2039	5 700	1 000	3 000	1 700

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Harburg gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen. Aufgrund jüngster Wohngebietsausweisungen ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung entgegen der Vorausberechnung weiter zunehmen wird.

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

2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Kommune, des Landkreises und der Region

Sowohl Harburg als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute, stabile Verhältnisse (Stand: 19.02.2025 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank).

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben				Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363	2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	89 822	42 974	202 207 445	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	93 769	44 224	212 104 488	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	97 875	45 100	224 938 500	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	101 112	46 185	248 841 069	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	104 798	48 015	268 153 771	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	108 207	49 388	280 402 722	2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	111 816	50 193	298 927 865	2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	115 396	51 828	318 342 895	2018	7 414	3 716	30 042 856
2019	118 133	52 853	304 207 999	2019	7 686	3 851	29 010 942

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Harburg (Schwaben)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	172	89	368 029
2011	184	93	479 327
2012	178	90	542 312
2013	190	105	765 557
2014	197	102	816 821
2015	204	97	949 058
2016	203	104	968 719
2017	216	110	1 069 254
2018	221	113	1 028 738
2019	227	112	1 054 054

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

2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Stadt Harburg liegt unmittelbar an der Bundesstraße B25. Weiterhin durchziehen die Staatsstraßen St 2221 und St 2384 sowie die Kreisstraße DON9, DON, 16, DON 24 und DON 37 das Gebiet der Stadt.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden 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 Innenentwicklung²:

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.

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.

Es wurden ferner bestehende Gewerbegebietsflächen mit Rechtskräftigen Bebauungsplänen überprüft:

„Gewerbegebiet Ebermergen“

Die südliche Fläche ist eine potentielle Erweiterungsfläche für bestehendes Gewerbe in privater Hand. Die Stadt hat in der Vergangenheit mehrmals angefragt und Gespräche geführt, jedoch gibt es keine Möglichkeit, dort gewerbliche Baufläche bereitzustellen.

„Gewerbegebiet Harburg-Großsorheim“

Trotz mehrmaliger intensiver Versuche in den vergangenen 10 Jahren, besteht derzeit keine Möglichkeit, das Gewerbegebiet umzusetzen, da die privaten Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Deshalb zeichnet sich eine Realisierung dort in absehbarer Zeit nicht ab.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen, um eine zukünftige 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.

² von der Stadt am 26.07.2021 und 10.05.2023 zur Verfügung gestellte Informationen

Fazit:

Innerörtliche Potenzialflächen sind nur in äußerst begrenztem Umfang 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 gewisse Anforderungen an einen geeigneten gewerblichen Standort zu stellen, die mit innerörtlichen Lagen in aller Regel nicht vereinbar sind.

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Es bestehen bei der Stadt eine stetig hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Es befinden sich jedoch keine Gewerbeflächen in städtischer Hand, sodass ein entsprechendes Angebot durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen geschaffen werden muss.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

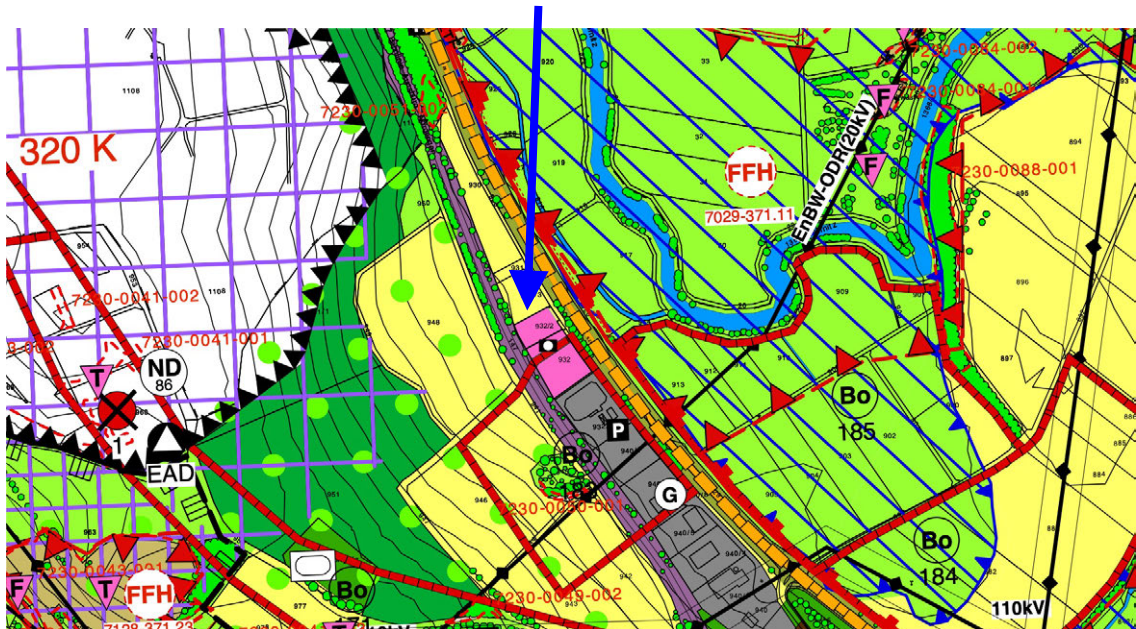


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

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

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet) befindet sich im Norden von Ebermergen an der B25.

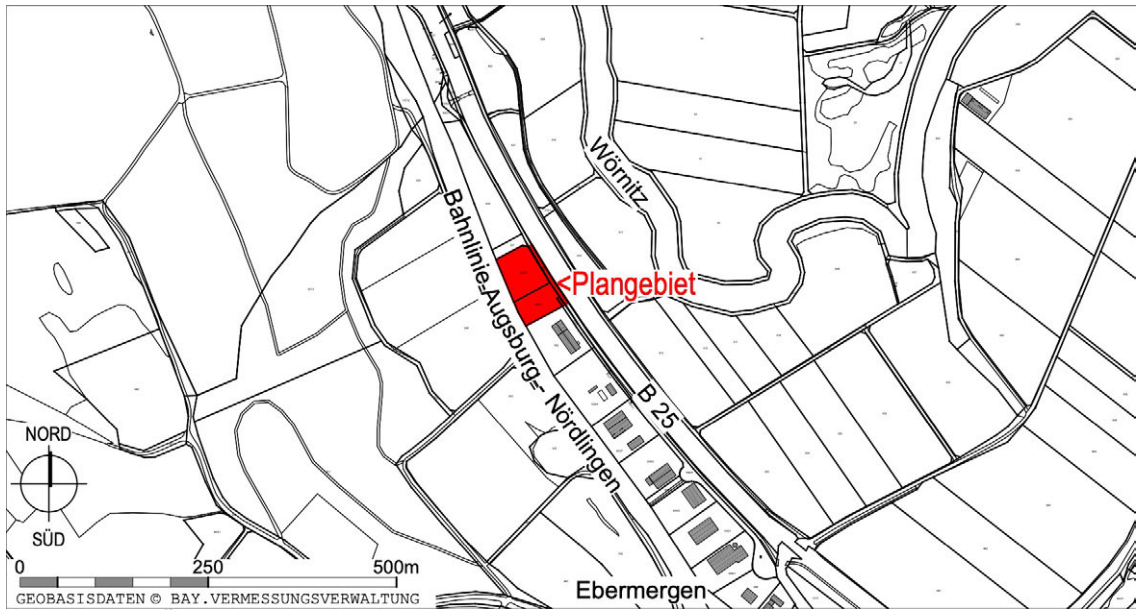


Abbildung 5: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Planbereich 1 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- im Norden durch die Fl.-Nr. 931 (Grünfläche), 933 (TF, Geh- und Radweg)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 929 (Bundesstraße)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 933 (TF, Geh- und Radweg), 932/5 (Alemannenstraße), 932 (Bebauungsplan „Grünes Zentrum“)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 147 (Bahnstrecke)

jeweils Gemarkung Ebermergen

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Planbereich 1) beträgt 5.597 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker mit Wiesenansaat (kein Dauergrünland) genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und fällt nur leicht in Richtung B25.

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

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO mit dazugehöriger öffentlicher Grünfläche ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,5 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

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

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

3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

4 Planstatistik Planbereich 1

Nettobauland	4.467 qm	79,8%
Gewerbegebiete	4.467 qm	100,0%
Verkehrsflächen	922 qm	16,5%
Straßenverkehrsflächen	465 qm	50,4%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	458 qm	49,6%
- davon Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg	275 qm	
- davon Verkehrsgrün	183 qm	
Grünflächen	208 qm	3,7%
Grünfläche, öffentlich	208 qm	100,0%
- davon Anpflanzung	110 qm	
Gesamtfläche Planbereich 1	5.597 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021³ bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

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

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Acker	A11	2	0,8	2.999	4.798
Summe					4.798
Planungsfaktor Begründung					Anrechnung
---					---
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					4.798

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 4.798 Wertpunkten**.

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

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Zur Strukturierung/Durchgrünung des Plangebietes wird eine Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt.

Zudem wird das Plangebiet im Norden mit heimischen Sträuchern eingegrünt.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf Flurnummer 89 (TF) Gemarkung Hoppingen umgesetzt. Hier wird das bislang intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend beschrieben. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im städtischen Eigentum befinden.

E IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der B25 und der Bahnlinie Augsburg – Nördlingen wirken verkehrsbedingte Immissionen auf das Plangebiet.

Da schutzwürdige Räume/Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden können, besteht hier immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen, welche im Bauantrag nachzuweisen sind.

Dies kann in aktiver Form (bspw. mittels Schallschutzwänden, Lärmschutzwall, Kombination aus beidem) oder passiver Form (bauliche Vorkehrungen am Gebäude, Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von Lärmquellen etc. → DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) erfolgen.

In Anbetracht der Tatsache, dass erst mit dem Bauantrag eine konkrete Gebäudeaufteilung vorliegt und im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der durch Schallschutzmaßnahmen entstehenden Kosten, kommen vor allem passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Damit lässt sich der Schallschutz zum einen gezielt steuern, zum anderen werden so mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wie sie durch aktive Schallschutzmaßnahmen entstehen können, vermieden. Auch für die zuständige Immissionsschutzbehörde ergibt sich so eine wesentlich genauere Beurteilungsgrundlage.

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

F KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der angedachten Nutzung als Gewerbegebiet, welches eine entsprechende Nutzungsintensität beabsichtigt, sowie aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die Möglichkeiten zur Ergreifung solcher Maßnahmen jedoch nur in begrenztem Maß möglich, da keine Einschränkung der angedachten Nutzung hervorgerufen werden soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Klimaschutzes dennoch im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

So wird zum einen eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern und eine Grünordnung mit Bäumen vorgesehen, die eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schattenwurf und damit Minderung von Aufheizungseffekten, Filterung der Luft, Abfangen von Staub, Rückhaltung von Niederschlagswasser etc.).

Zudem wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgegeben, um eine möglichst autarke und klimafreundliche Energieerzeugung für die sich ansiedelnden Betriebe sicherzustellen. Das soll den Einsatz fossiler Energieträger reduzieren und im Idealfall vermeiden und somit CO₂-Emissionen einsparen.

G ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden an die Alemannenstraße angebunden, welche in die B25 übergeht. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Stadt Harburg und ihre Ortsteile nicht unnötig belastet werden.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Bayerischen Rieswasserversorgung.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die kommunale Kläranlage.

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

Die Stromversorgung ist durch die Netze ODR GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



STADT HARBURG

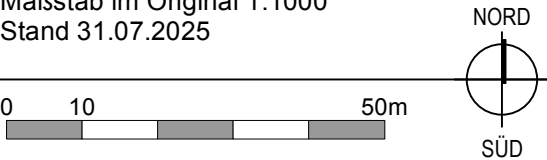
Schloßstraße 1, 86655 Harburg
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II"

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 31.07.2025



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswegen, versiegelt
- V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

- © Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

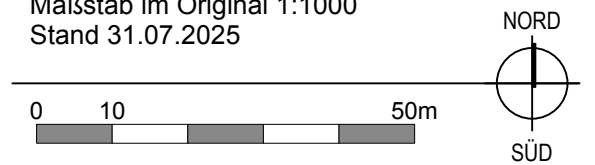


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II"GRÜNORDNUNGSPLAN
EINGRIFF / KONFLIKTEMaßstab im Original 1:1000
Stand 31.07.2025

LEGENDE

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

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.deZweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II"GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSNAHMENMaßstab im Original 1:1000
Stand 31.07.2025

NORD

SÜD

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzung von Laubbaumhochstämmen>

Eingrünung

21.6

932/3

St

932/2

B 25

Alemannenstr.

Freizeitanlage

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)

VERFASSER

J O O S T

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

G O D T S

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II“**

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 27.02.2025

Entwurf vom 08.05.2025

zuletzt geändert am 31.07.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	Einleitung	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	6
B	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
1	Schutzgut Menschen	7
1.1	Beschreibung	7
1.2	Auswirkungen	7
1.3	Ergebnis	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.1	Beschreibung	8
2.2	Auswirkungen	9
2.3	Ergebnis	9
3	Schutzgut Boden	9
3.1	Beschreibung	9
3.2	Auswirkungen	9
3.3	Ergebnis	10
4	Schutzgut Wasser	10
4.1	Beschreibung	10
4.2	Auswirkungen	10
4.3	Ergebnis	10
5	Schutzgut Klima und Luft	10
5.1	Beschreibung	10
5.2	Auswirkungen	11
5.3	Ergebnis	11
6	Schutzgut Landschaft	11
6.1	Beschreibung	11
6.2	Auswirkungen	11
6.3	Ergebnis	11
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	11
7.1	Beschreibung	11
7.2	Auswirkungen	11
7.3	Ergebnis	11
8	Wechselwirkungen	12
8.1	Beschreibung	12
8.2	Auswirkungen	12
8.3	Ergebnis	12
C	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
D	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	12
1	Vermeidung und Minderung	12
2	Ausgleich	12

E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	13
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	13
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	13
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

A EINLEITUNG

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

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

Im Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen, aber es befinden sich keine Gewerbeflächen in städtischer Hand. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 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.

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm¹ gibt für das Plangebiet Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Wiederherstellung von Wörnitz und Wörnitzau als Überschwemmungslebensraum und als Verbundstruktur von überregionaler Bedeutung; Erhalt und Stabilisierung des Wiesenflusscharakters
- Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der Halbtrocken- und Trockenrasen
- Einbeziehung der Gehölzbestände in ein Pflege- und Entwicklungskonzept für Trockenstandorte am [...] Wörnitzdurchbruch [...] (Schwerpunktgebiet Neuntöterförderung)
- 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

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan² (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet. Unweit des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der B25 befindet sich das FFH-Gebiet „Wörnitztal“.³ In dieses wird jedoch nicht eingegriffen. Weiterhin befindet sich ein Bodendenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs.⁴

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 098 „Riesalb“.¹ Diese ist durch einen hohen Waldanteil mit relativ intensiver Nutzung gekennzeichnet. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls vergleichsweise intensiv. Grünlandbereiche konzentrieren sich in schmalen Bändern entlang der Fließgewässer. Durch Flurbereinigungen sind große Teile der landwirtschaftlichen Flur strukturarm.

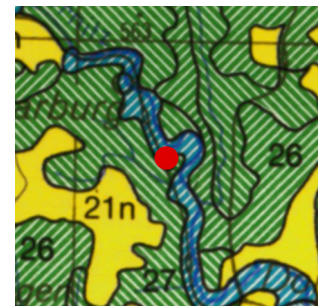
5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁵ im Vegetationsgebiet 38 „Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*)“.

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

Fraxinus excelsior, *Ainus glutinosa*, *Prunus padus*, *Ulmus laevis*, *U. minor*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Ainus incana*, *Betula pendula*, *Salix alba*, *S. triandra*, im *Circaeo-Alnetum* auch *Picea abies*

Cornus sanguinea, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Daphne mezereum*, *Ribes nigrum*, *R. rubrum*, *Rhamnus cathartica*, *Humulus lupulus*



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

² Stadt Harburg (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Verfasser: HPC Harress Pickel Consult AG, Harburg

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 19.02.2025

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 19.02.2025

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

6 **Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU**

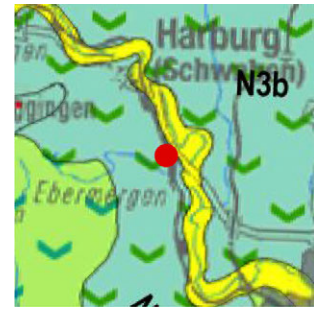
Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ⁶ dem Vegetationsgebiet N3b „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Schwerpunkt in den Plateaulagen und Verebnungen der Muschelkalkgebiete und des Jura

Kennzeichnung: Artenreiches Buchenwaldmosaik der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals

Zusammensetzung: Waldgersten-Buchenwald (über anstehendem Kalk) mit örtlichen Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald (auf dünnen Lößüberdeckungen; bei mächtigerer Lößauflage auch Übergänge zum Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald). Hier stellenweise auch grundfrische Ausbildungen.

Standorte: Kalkbraunerden (örtlich mit Lößschleiern), sowie vereinzelt Rendzinen.



⁶ Bayerisches Landesamt f. Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2012

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt nördlich von Ebermergen abseits von Wohnbebauung oder anderweitig schutzwürdigen Nutzungen. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die B25 und die Bahnlinie Augsburg – Nördlingen. Es bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

1.2 Auswirkungen

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan nicht an schutzwürdige Nutzungen angrenzt oder in deren unmittelbarer Nähe liegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der B25 und der Bahnlinie Augsburg – Nördlingen wirken verkehrsbedingte Immissionen auf das Plangebiet.

Da schutzwürdige Räume/Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume, Büros etc.) im Plangebiet angesiedelt werden können, besteht hier immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen, die im Bauantrag nachzuweisen sind. Dies kann in aktiver Form (bspw. mittels Schallschutzwänden, Lärmschutzwall, Kombination aus beidem) oder passiver Form (bauliche Vorkehrungen am Gebäude, Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von Lärmquellen etc. → DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) erfolgen.

Der Nachweis im Bauantrag ermöglicht eine gezielte Steuerung der Maßnahmen, da in diesem Planungsstadium die genaue Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten innerhalb der geplanten Gebäude bekannt ist. Für die zuständige Immissionsschutzbehörde ergibt sich so eine wesentlich genauere Beurteilungsgrundlage.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Angrenzend bestehen nur wenige verkehrsbegleitende Gehölze, die potenzielle Lebensraumstrukturen darstellen.

Es ist zudem erheblich vorbelastet durch die angrenzende, viel befahrene B25, die ebenfalls angrenzende Bahnlinie und die mit dem Verkehrsgeschehen einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.

Bedingt durch die bestehenden Vorbelastungen ist das Plangebiet als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von untergeordneter Bedeutung.

Vögel:

Allenfalls äußerst störungsunempfindliche Arten dürften in den Gehölzen entlang der Verkehrswege potenzielle Lebensstätten vorfinden. In Anbetracht des täglichen Verkehrslärms ist die Stör- und Geräuschkulisse jedoch so hoch, dass die Partnersuche und Revierbildung erheblich eingeschränkt ist. Zudem besteht durch die Nähe zur vielbefahrenen B25 und der Bahnlinie ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Lebensraum ist nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum für Reptilien und Amphibien, da es an den benötigten Habitatstrukturen mangelt (z.B. Standgewässer für Amphibien). Somit ist nicht davon auszugehen, dass Reptilien oder Amphibien im Geltungsbereich vorkommen. Vielmehr bieten die unweit gelegenen Bahngleise und ihre Böschungsflächen zumindest für Reptilien-Arten potenzielle Habitatstrukturen. Da die Bahnstrecke jedoch im Tagesverlauf regelmäßig befahren wird, besteht auch hier eine konstante Störquelle, die die Habitatsignung trotz geeigneter Beschaffenheit deutlich einschränkt.

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 wenigen verkehrsbegleitenden Gehölze in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden.

Es ist jedoch auch ein erhöhtes Kollisionsrisiko (Bundesstraße und Bahnstrecke) sowie eine konstante, störende Geräuschkulisse durch die angrenzende, vielbefahrene B25 gegeben, sodass die Eignung als Lebensraum bzw. ein konkretes Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet insgesamt in Frage zu stellen ist. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende, störungsärmere Bereiche (z.B. Waldbereiche im Westen) bevorzugt werden.

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

FFH-Gebiet

Unweit des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der B25 befindet sich das FFH-Gebiet „Wörnitztal“. In dieses wird jedoch nicht eingegriffen.

2.2 Auswirkungen

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 Vorbelastung durch Bundesstraße und Bahnlinie sind hierdurch keine wertgebenden, bedeutenden Lebensraumstrukturen für Vögel, Reptilien, Amphibien oder Fledermäuse betroffen, sodass artenschutzrechtliche Konfliktlagen ausgeschlossen werden können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 4.798 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Hierzu wird auf Fl.-Nr. 89 (TF) Gemarkung Hoppingen intensiv genutztes Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

Nachteilige Auswirkungen auf das unweit gelegene FFH-Gebiet können nicht ermessen werden, da die Erhaltungsziele den Erhalt und ggf. die Wiederherstellung von Gewässer-, Wald- oder extensiven Grünlandlebensräumen festlegen, welche im Plangebiet jedoch nicht vorkommen und außerhalb des Geltungsbereichs auch nicht beansprucht werden. Weiterhin benennen die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes den Erhalt und ggf. die Wiederherstellung der Populationen der Arten Bachmuschel (*Unio crassus*), Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*), Groppe (*Cottus gobio*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Skabiosen-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*) und vogel-Azurjungfer (*Coenagrion ornatum*) sowie den Erhalt und ggf. die Wiederherstellung ihrer Lebensräume. Die genannten Arten sind entweder unmittelbar an Gewässerlebensräume gebunden oder benötigen extensiv genutzte, störungsarme Feucht- oder Trockenlebensräume. Diese kommen im Geltungsbereich nicht vor und werden planbedingt auch nicht in Anspruch genommen. Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ist daher nicht zu ermessen.

2.3 Ergebnis

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

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet stellt eine Ackerfläche mit vorübergehender Wieseneinsaat (kein Dauergrünland) dar und unterliegt einer intensiven Nutzung. Aufgrund der bisherigen Ackernutzung ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt, die sich auf das Nährstoffgefüge auswirken. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden nur eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden die Böden 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.

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

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

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. Es befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wörnitz auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B25. Gemäß UmweltAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet überwiegend hoch.

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert, wenngleich die beanspruchte Fläche aufgrund der Plangebietsgröße gering ist. 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 schadlos abgeleitet wird.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

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

Aufgrund der Tallage und des unweit gelegenen Waldes im Westen ist davon auszugehen, dass die dort entstehende Frischluft sich abkühlt, in den Stammbereich absinkt und talwärts Richtung Plangebiet fließt. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner Lage und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftgebiet einzustufen.

Es ist zudem ist wegen seiner Lage an der vielbefahrenen B25 und der Bahnstrecke durch verkehrliche Immissionen vorbelastet.

Klimatische Besonderheiten oder Alleinstellungsmerkmale sind dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht zuzusprechen.

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

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung 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 die Fläche ihre kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Aufgrund der begrenzten Flächengröße ist jedoch davon auszugehen, dass sich das lokale Kleinklima⁹ nicht wesentlich verändert.

5.3 Ergebnis

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

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um Ebermergen ist geprägt vom bewegten Relief des Wörnitztales, in welchem sich Waldbereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bebauung des Ortes harmonisch abwechseln. Aber auch große Industriebauten des unweit gelegenen Zementwerks prägen deutlich das Landschaftsbild bzw. das Umfeld der Planung.

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.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher und östlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zur bestehenden Bebauung und der Lage unmittelbar an der B25 und der Bahnstrecke wird jedoch ein Bereich genutzt, dem keine besondere landschaftliche Wertigkeit zuzusprechen ist, sodass die die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um Harburg und Ebermergen wirkt.

6.3 Ergebnis

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

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7230-0105 „Siedlung der Hallstattzeit, Körpergräber des frühen Mittelalters“.

7.2 Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.3 Ergebnis

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

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

¹⁰ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens 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.

8.2 Auswirkungen

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.

8.3 Ergebnis

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

Zur Strukturierung/Durchgrünung des Plangebietes wird eine Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt.
Zudem wird das Plangebiet im Norden mit heimischen Sträuchern eingegrünt.

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 89 (TF) Gemarkung Hoppingen. Dort wird das bislang intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung.

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg sieht im Norden/Nordwesten von Großsorheim sowie im Süden von Mündling gewerbliche Bauflächen vor.

Trotz mehrmaliger intensiver Versuche in den vergangenen 10 Jahren besteht in Großsorheim derzeit jedoch keine Möglichkeit, das Gewerbegebiet umzusetzen, da die privaten Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Eine Realisierung dort in absehbarer Zeit ist nicht zu erwarten.

In Mündling liegt die gewerbliche Baufläche abseits des Siedlungszusammenhangs, sodass zu erwarten ist, dass das Anbindegebot gem. LEP nicht erfüllt ist.

Die Stadt entschied sich daher zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser zum einen gut erschlossen ist und zum anderen angebunden ist an die bestehende Bebauung. Weiterhin ist eine Flächenverfügbarkeit im betreffenden Bereich gegeben, sodass keine grundlegenden Vollzugshindernisse erkennbar sind.

F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

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

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan befindet sich nördlich von Ebermergen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker mit Wieseneinsaat (kein Dauergrünland) genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 5.597 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 4.798 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der untergeordneten Lebensraumeignung nicht zu erwarten.

Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff wird extern auf Fl.-Nr. 89 (TF) Gemarkung Hoppingen ausgeglichen.



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
EBERMERGEN II“**

**E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 27.02.2025

Entwurf vom 08.05.2025

zuletzt geändert am 31.07.2025

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	4
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	4
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	4
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	5
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Fledermäuse	7
2.2	Vögel	7
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	9
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	10
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	10

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Harburg beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet am nördlich von Ebermergen. Dafür ist es erforderlich Ackerfläche mit Wieseneinsaat (kein Dauergrünland) in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie aufgrund der tangierenden Nutzungen/Vorbelastungen (B25, Bahnstrecke, bestehendes Gewerbe) einen Umkreis von bis zu 50 m. Das UG ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die beidseitig verlaufenden Verkehrsachsen und die Bestandsbebauung geprägt. Im westlichen UG an der Bahnstrecke befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7230-0051-001 „Hecke und Feldgehölz am Bahndamm nördlich Ebermergen“. In das östliche UG ragt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Wörtnitztal“.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 19.02.2025

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

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

3 Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs. m5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

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

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

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

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für Agrarlebensräume im Landkreis Donau-Ries die **Fledermausarten** Breitflügelfledermaus und Großes Mausohr.

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

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

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

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

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

Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

2 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

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

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

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

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

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

X= ja

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

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

X= ja

0= nein

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

RLB= rote Liste Bayern

ohne Eintrag= nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschützt (ja/nein)

2= stark gefährdet

nb= nicht bewertet

3= gefährdet

D= Daten defizitär

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V= Arten der Vorwarnliste

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

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

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

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

2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X

Der Geltungsbereich ist durch intensiv genutzten Acker mit Wieseneinsaat geprägt, welcher aufgrund der arten- und blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist. Die an den Verkehrsachsen befindlichen Gehölzstrukturen können als Leitstruktur sowie in gewissem Umfang auch als Nahrungshabitat fungieren. In diese wird nicht eingegriffen. Eine Vorbelastung (Kollisionsrisiko, Lebensraumzerschneidung) ist durch die Bahnstrecke und die B25 gegeben, sodass eine Nutzung des Geltungsbereichs durch Fledermäuse nicht anzunehmen ist. Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind aufgrund der Gegebenheiten nicht zu erwarten. Es erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung.

2.2 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmöwe</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Das UG besitzt aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den Verkehr, die intensive Landnutzung und die angrenzende Bebauung nur für wenige planungsrelevante Arten eine Bedeutung.

Dabei handelt es sich insb. um Greifvögel (z.B. Turmfalke), die das UG zur Jagd nutzen können sowie um Gehölzbrüter (z.B. Feldsperling), für die die umliegenden Gehölzstrukturen geeignet sind, und um störungsunempfindliche Kulturfolger (z.B. Saatkrähe), die das UG ebenso wie die Greifvögel zur Nahrungssuche nutzen können.

Die Bebauung führt bei diesen Arten jedoch nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen, da das UG aufgrund der Vorbelastungen und geringen Größe keinen bedeutsamen Lebensraum darstellt und keine nutzbaren Strukturen (z.B. Nester oder Höhlen) entfallen.

Für Offenlandarten besteht aufgrund der umliegenden Vertikalkulissen und der davon ausgehenden Vergrämungswirkung keine Lebensraumeignung. Auch das tägliche Verkehrsgeschehen auf der B25 und der Bahnstrecke bringt optische und akustische Vergrämungswirkungen mit sich. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit dieser ökologischen Gilde kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

An Gewässer gebundene Arten erfahren ebenfalls keine nachteiligen Beeinträchtigungen, da im UG keine Gewässer vorkommen. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

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

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

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

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

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

Für Vögel besteht im UG nur wenig Nahrungs- und Lebensraumpotenzial.
So ist für Offenlandarten bereits eine massive Vorbelastung durch umliegende Vertikalstrukturen gegeben. Für Wasservögel besteht ebenfalls kein Lebensraumpotenzial, da im UG keine Gewässer vorkommen.
Einzig für Gehölzbrüter, Kulturfolger und Greifvögel besteht eine geringe Lebensraumeignung, wobei jedoch keine Nutzbaaren Strukturen (Nester oder Höhlen) vorkommen. Die Fläche dürfte allenfalls zur Nahrungssuche aufgesucht werden, wobei auch hier das Nahrungsangebot aufgrund der intensiven Nutzung als gering zu bewerten ist.

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

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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