



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und entspricht im Wesentlichen dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebermergen II“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 27.02.2025

Entwurf vom 08.05.2025

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 Herz

A	BEGRÜNDUNG	4
1	Planungserfordernis.....	4
2	Lage des Plangebietes / Bestand	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Erschließung	6
5	Flächennutzungsplan.....	6
B	UMWELTBERICHT	7
1	Allgemeines	7
2	Schutzgut Mensch	7
2.1	Beschreibung	7
2.2	Auswirkungen.....	7
2.3	Ergebnis	7
3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
3.1	Beschreibung	8
3.2	Auswirkungen.....	8
3.3	Ergebnis	9
4	Schutzgut Boden.....	9
4.1	Beschreibung	9
4.2	Auswirkungen.....	9
4.3	Ergebnis	9
5	Schutzgut Wasser.....	10
5.1	Beschreibung	10
5.2	Auswirkungen.....	10
5.3	Ergebnis	10
6	Schutzgut Klima und Luft.....	10
6.1	Beschreibung	10
6.2	Auswirkungen.....	11
6.3	Ergebnis	11
7	Schutzgut Landschaft	11
7.1	Beschreibung	11
7.2	Auswirkungen.....	11
7.3	Ergebnis	11
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	11
8.1	Beschreibung	11
8.2	Auswirkungen.....	11
8.3	Ergebnis	11
9	Wechselwirkungen.....	12
9.1	Beschreibung	12
9.2	Auswirkungen.....	12
9.3	Ergebnis	12
10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	12
10.1	Vermeidung, Minderung.....	12
10.2	Ausgleich.....	12
11	Planungsalternativen	12
12	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	12
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	14

D	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	15
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	15
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15
5	Feststellungsbeschluss.....	15
6	Genehmigung	16
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16
8	Wirksamwerden	16

A BEGRÜNDUNG

1 Planungserfordernis

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebermergen II“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Harburg erforderlich, da die bisherige Flächennutzungsplanung in einem Teilbereich des dort geplanten Gewerbegebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorsieht.

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein Gewerbegebiet geändert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebermergen II“ im Sinne von § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB vorgenommen

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden von Ebermergen.

Es ist überwiegend intensiv als Acker mit Wieseneinsaat (kein Dauergrünland) genutzt.

Westlich verläuft die Bahnstrecke, östlich die Bundesstraße B25. Im Süden schließt sich die Bestandsbebauung an.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

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. [...]

Würdigung 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).

Laut **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** befindet sich das Plangebiet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

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.

Würdigung der Ziele und Grundsätze:

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

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in ein Gewerbegebiet wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung hinreichend Berücksichtigung.

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

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

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung 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. sinngemäßen Begrifflichkeiten.

2 Schutzgut Mensch

2.1 Beschreibung

Der Änderungsbereich 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.

2.2 Auswirkungen

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch die Flächennutzungsplanänderung 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.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird diesbezüglich eine entsprechende Festsetzung getroffen.

2.3 Ergebnis

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

3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1 Beschreibung

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

Er 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 Änderungsbereichs als Lebensraum ist nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Habitateignung trotz geeigneter Beschaffenheit deutlich einschränkt.

Fledermäuse:

Der Änderungsbereich 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 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 des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entnommen werden.

FFH-Gebiet

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

3.2 Auswirkungen

Im Änderungsbereich 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 im Rahmen des Parallel aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 4.798 Wertpunkten. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Nachteilige Auswirkungen auf das unweit gelegene FFH-Gebiet können nicht ermesen werden, da die Erhaltungsziele den Erhalt und ggf. die Wiederherstellung von Gewässer-, Wald- oder extensiven Grünlandlebensräumen festlegen, welche im Änderungsbereich jedoch nicht vorkommen und außerhalb des Änderungsbereichs 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-Schreckenfalter (*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 Änderungsbereich nicht vor und werden planbedingt auch nicht in Anspruch genommen. Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ist daher nicht zu ermesen.

3.3 Ergebnis

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

4 Schutzgut Boden

4.1 Beschreibung

Der Änderungsbereich 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.

4.2 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.¹

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

4.3 Ergebnis

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

¹Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

5 Schutzgut Wasser

5.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Änderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich überwiegend hoch.

5.2 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.

5.3 Ergebnis

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

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 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.² 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. Der Änderungsbereich ist somit aufgrund seiner Lage und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftgebiet einzustufen.

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

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

² GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

6.2 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 Kleinklima³ nicht wesentlich verändert.

6.3 Ergebnis

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

7 Schutzgut Landschaft

7.1 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 anthropogene⁴ Vorprägung gegeben.

7.2 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.

7.3 Ergebnis

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

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Beschreibung

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

8.2 Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich 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.

8.3 Ergebnis

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

³ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

⁴ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

9 Wechselwirkungen

9.1 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.

9.2 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 Niederschlagswasser- versickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

9.3 Ergebnis

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

10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

10.1 Vermeidung, Minderung

Zur Strukturierung/Durchgrünung des Plangebietes wird eine Bepflanzung mit Bäumen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebermergen II“ 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.

11 Planungsalternativen

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.

12 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebermergen II“ lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

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

13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Ebermergen. Er erstreckt sich über intensiv als Acker mit Wieseneinsaat (kein Dauergrünland) genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Änderungsbereich 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 im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes besteht ein Ausgleichserfordernis von 4.798 Wertpunkten.

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

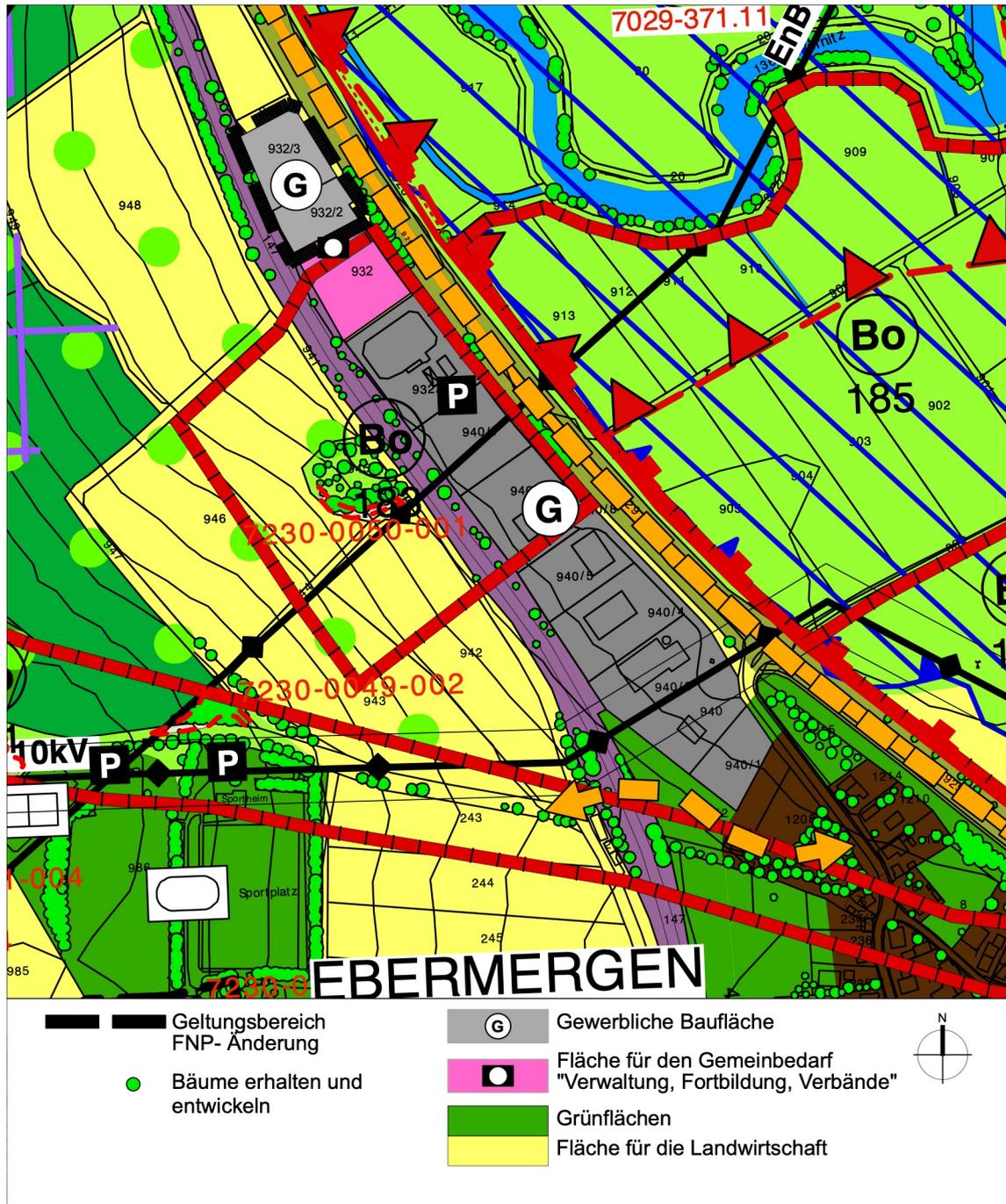
Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der untergeordneten Lebensraumeignung nicht zu erwarten.

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

So sind derzeit keine Risiken für die Umwelt erkennbar, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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



Vorentwurf vom 27.02.2025
 Entwurf vom 08.05.2025
 zuletzt geändert am

Harburg, den

Kirchheim am Ries, den

.....
 Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)

.....
 Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **27.02.2025** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebermergen II“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.03.2025** 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** 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 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **08.05.2025** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom **08.05.2025** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

5 Feststellungsbeschluss

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

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Harburg mit Bescheid Nr. vom gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den (Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)

8 Wirksamwerden

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

Harburg, den

.....
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)