

**- Teil B -**

**Gemeinde Ehingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
für den Bereich der ehemaligen Ziegelei im Ortsteil Ortlfingen

**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

mit Umweltbericht

vom 12.03.2024

Fassung vom:  
02.07.2024

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung .....	4
2.2	Topografie und Vegetation.....	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1	Regional- und Landesplanung.....	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	11
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.) .....	12
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>12</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept.....	12
4.2	Erschließungskonzept .....	13
4.3	Grünkonzept.....	13
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept .....	14
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>14</b>
5.1	Einleitung.....	15
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung).....	15
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung .....	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen.....	16
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ....	16
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung .....	16
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung .....	16
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen .....	24
5.2.5	Kumulative Auswirkungen .....	24
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	25
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
5.3	Zusätzliche Angaben .....	28
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	28
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	30
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30

Begründung mit Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehingen in der Fassung vom 02.07.2024 (ENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Änderung

In der Gemeinde Ehingen gehen in letzter Zeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern unterschiedlichster Art ein, die eine Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs im Gemeindegebiet Ehingen anstreben. Daher sieht sich die Gemeinde Ehingen vor die Aufgabe gestellt, in gewissen Umfang auch rein gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von einheimischen Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Um dem grundsätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können, sollen im Süden der Ortslage Ortlfingen, auf den teilweise bereits vorbelasteten Flächen einer ehemaligen Ziegelei, die hier bereichsweise schon bestehenden Ansätze aufgegriffen und zu einem neuen Gewerbegebiet ausgeweitet werden. Zumal in diesem Bereich derzeit auch bereits eine konkrete Anfrage nach einer Gewerbehalle mit umliegenden gewerblichen Freiflächen vorliegt.

Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen Rechnung tragen zu können, sollen im Süden der Ortslage Ortlfingen, südlich der Straße „An der Ziegelei“, derzeit vorwiegend noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine potenzielle gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Als verbindendes Element zu den östlich liegenden, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sollen im Übergangsbereich auch noch gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen bzw. großflächige Grünflächen gesichert werden. Damit kann der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auch künftig im Gemeindegebiet angemessen Rechnung getragen werden.

Da das für eine Entwicklung vorgesehene Areal bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und anschließend auch verbindliche (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Demzufolge hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehingen in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2024 auch bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen im Süden der Ortslage Ortlfingen gefasst. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Ziegelei im Ortsteil Ortlfingen wurde am 12.03.2024 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung des frühzeitigen

Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Ziegelei im Ortsteil Ortlfingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12.03.2024, in der Zeit vom 04.04.2024 bis einschließlich 18.04.2024 von der Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 22.03.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme zu den Vorentwurfsunterlagen gebeten. Die maßgebenden Anregungen aus diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bei der Ausarbeitung der Unterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

### 2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 3,5 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Ortlfingen und liegt unmittelbar südlich der Straße „An der Ziegelei“, östlich zur Straße „Kreuzberg“ und westlich zur Dorfstraße. Zudem liegt das Änderungsgebiet im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die überplante, im privaten Eigentum befindliche Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 76 der Gemarkung Ortlfingen wird im westlichen Teil größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im östlichen Teil befinden sich ein bereits bestehendes Betriebs-/Hallengebäude mit Zufahrt sowie geschützte Hecken- / Gehölzstrukturen. Diese Strukturen verlaufen auch entlang des südlichen Randbereichs des Änderungsgebiets.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die Straße „An der Ziegelei“ und darauffolgend die Ortslage Ortlfingen. Im Osten grenzen teilweise bereits zu Wohnzwecken genutzte Grundstücksflächen westlich der Dorfstraße an. Die südliche Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. In westlicher Nachbarschaft des Areals liegen die Straße „Kreuzberg“ sowie ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2.2 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Lech-Wertach-Ebenen“ zuzuordnen und liegt in einem topografisch bewegten Umfeld.

Das Höhenniveau des überplanten Areals am südlichen Ortsrand von Ortlfingen steigt von Osten, bei ca. 448 m ü. NHN, nach Westen, bei ca. 458 m ü. NHN, etwa 10 m stark an.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine bereichsweise bereits baulich genutzte Fläche, die ursprünglich zu großen Teilen als Ziegelei genutzt wurde. Dabei sind vor allem im östlichen Teil des Änderungsareals bauliche Strukturen in Form eines Betriebs-/Hallengebäudes vorhanden.

Das überplante Areal wird im westlichen Teil aktuell noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerfläche). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang kaum landschaftsgliedernde Merkmale und Gehölzstrukturen entwickelt. Im südlichen Randbereich sowie im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes, im Umfeld des Betriebs- / Hallengebäudes, haben sich einige größere Gehölz- und Heckenstrukturen gebildet. Die Bestandsgehölze entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs sind als Hecke nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt und müssen demzufolge auch bei der geplanten Nutzung auf Dauer erhalten werden. Demzufolge ist dieser Gehölzbestand in der Änderungsplanung auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Weitere besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsgebiet bislang nicht vorhanden.

## 2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Änderungsbereich liegt geologisch im Bereich von Quartären Ablagerungen aus dem Pleistozän. Hier sind überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

zu finden, die grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen bislang nicht vor. Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im östlichen Umfeld des Änderungsgebiets befindet sich mit dem Ortlfinger Bach jedoch ein oberirdisches Gewässer.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Ehingen in der Region 9 (Region Augsburg) im allgemeinen ländlichen Raum nördlich der beiden Mittelzentren Meitingen und Wertingen.

Im Osten grenzt das Gemeindegebiet unmittelbar an den Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg an.



Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung .... ausgerichtet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 3.2 LEP sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Ehingen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und ist Bestandteil des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Im Osten grenzt das Gemeindegebiet an die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Achse Augsburg - Donauwörth - Nürnberg) an.

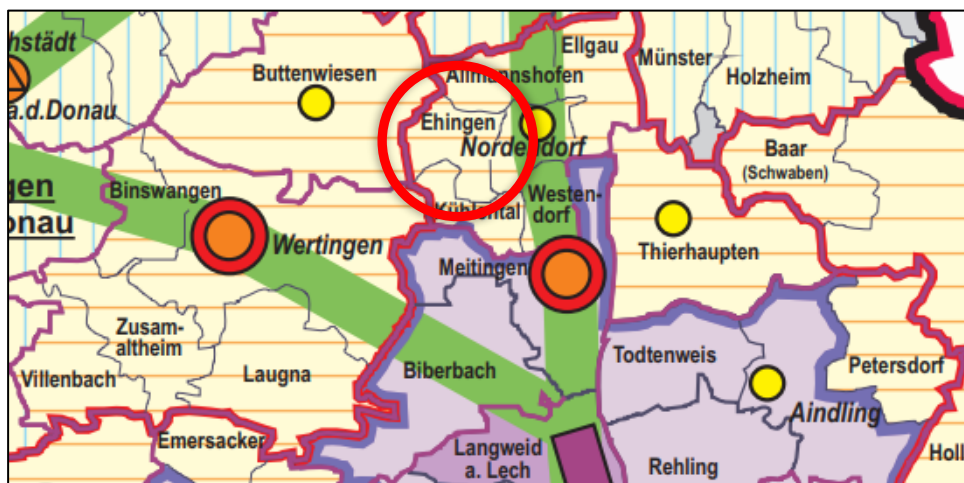


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 9 (Augsburg)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. (B V G 1.1 RP 9).

... sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur für die Siedlungsentwicklung genutzt werden (B V Z 1.5 RP 9).

Die aktuell für eine gewerbliche Entwicklung, insbesondere für einheimische Existenzgründer und Handwerksbetriebe vorgesehenen Flächen liegen südlich der Verkehrsfläche „An der Ziegelei“, östlich der Straße „Kreuzberg“ sowie westlich der Dorfstraße. Die im östlichen Teil bereits vorhandenen Bestandsstrukturen (Hallen-/Betriebsgebäude) sollen aufgegriffen und durch neue gewerbliche Bauflächen nach Westen hin abgerundet werden. Bei der vorliegenden Planung können auch bereits vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße „An der Ziegelei“, Ver- und Versorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt und ergänzt werden.

Das im Regionalplan Augsburg (Region 9) festgelegte Landschaftsschutzgebiet Nr. 21 (LSG „Augsburg - Westliche Wälder“) verläuft östlich des Änderungsgebietes, so dass dieses Gebiet nicht durch die aktuelle Änderungsplanung tangiert wird.



Abb. 4: Auszug Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

#### Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Die historische Entwicklung der beiden Ortsteile Ehingen und Ortlfingen erfolgte vorwiegend entlang der Straßen (Straßendörfer), wobei sich die Bebauung im Wesentlichen an der vorhandenen Topographie orientierte. Die Dorfkerne beider Ortsteile waren ursprünglich vorwiegend von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, die zwischenzeitlich aber größtenteils bereits stillgelegt wurden. In den bislang vorwiegend landwirtschaftlich, dörflich geprägten Ortslagen haben sich auch einige kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe angesiedelt. Infolge der Lage im Umfeld von Augsburg, der guten Versorgungs- und verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten, sowie der ländlichen Umgebung wurde in den vergangenen Jahren bereits ein Großteil der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen zu Wohnzwecken umgenutzt sowie mehrere neuen Wohnbauflächen ausgewiesen (Bebauungspläne etc.). Die ursprünglich vorwiegend landwirtschaftlich geprägten und durch einzelne Handwerks-/Gewerbebetriebe durchsetzten Ortslagen haben sich in den letzten Jahren immer stärker in Richtung zu Wohnstandorten entwickelt. Damit ist auch das Schutzbedürfnis in den beiden Ortslagen in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, was auch zu einem sich stetig verschärfenden Konfliktpotenzial zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) und neuen Wohnnutzungen führt. Letztlich hat sich gezeigt, dass das ursprünglich seitens der Gemeinde verfolgte Ziel einer angemessenen Integration von gewerblichen Nutzflächen (kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe etc.) in die prägenden landwirtschaftlichen Strukturen nicht mehr in dieser Form aufrechterhalten werden kann. Zudem besteht für einzelne bestehende Handwerksbetriebe auch ein Erfordernis zur Betriebserweiterung etc., um auch in den nächsten Jahren/Jahrzehnten noch einen wirtschaftlichen, zukunftsfähigen



gen Betrieb sicherstellen zu können, was innerhalb der immer stärker wohngenutzten Nachbarschaft aber zumeist nicht möglich ist. Nach den Flächenerhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stichtag 21.12.2022) sind in den beiden Ortslagen ca. 5 ha an gewerblichen Nutzflächen vorhanden. Infolge der auch in den nächsten Jahren immer weiter voranschreitenden Entwicklung von neuen Wohnbauflächen innerhalb der bestehenden Ortslagen, sieht sich die Gemeinde vor die Aufgabe gestellt in angemessenem Umfang neue, von Wohnbebauung weitestmöglich nicht eingeschränkte gewerbliche Nutzflächen im Gemeindegebiet auszuweisen, um perspektivisch ein Abwandern der heimischen Betriebe vermeiden zu können. Die in jüngster Vergangenheit bereits eingegangenen Anfragen ortsansässiger Handwerksbetriebe / Gewerbetreibender bestätigen diese Tendenz. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll dieser Bestrebung auf einer teilweise bereits vorbelasteten Fläche (ehemalige Ziegelei) im südlichen Anschluss an die Ortslage Ortlfingen in einem für die Gemeinde Ehingen angemessenen Umfang (ca. 2,3 ha neue gewerbliche Nutzflächen) Rechnung getragen werden.

#### Bestehender Innenentwicklungspotenziale

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben hat die Gemeinde Ehingen unter anderem zur Ermittlung der in den einzelnen Ortsteilen bestehenden Flächenpotenziale Anfang des Jahres 2024 einen sogenannten „Vitalitätscheck zur Innenentwicklung“ (Büro Eger & Partner, Stand März 2024) durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die in den beiden Ortsteilen bestehenden Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand, Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Brachflächen etc.) erfasst. Rein statistisch gesehen sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde etwa 9,8 ha an Innenentwicklungspotenzial vorhanden. Diesem erfassten Innenentwicklungspotenzial steht nach den Schätzungen des Statistischen Landesamtes bis zum Prognosejahr 2041 ein Bedarf von etwa 10,3 ha an neuem Wohnbauland gegenüber, nachdem die Gemeinde grundsätzlich als beliebter Wohnort in der Umgebung von Augsburg fungiert. Infolge der ohnehin sehr angespannten Wohnungsmarktsituation wird sich künftig diesbezüglich ein hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale einstellen. Zudem ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Beide Ortsteile (Ehingen, Ortlfingen) haben sich als Straßendörfer in Form von Talsiedlungen entwickelt. Ein Großteil der ursprünglich entlang der Hauptstraße ausgebildeten landwirtschaftlichen Hofstellen wurde inzwischen stillgelegt und wird teilweise bereits wohnbaulich nachgenutzt. Im Rücken dieser Hofstellen haben sich in der Vergangenheit zudem mehrere reine Wohngebiete entwickelt. Ausschließlich gewerblich oder gewerbeähnlich genutzte Strukturen sind in beiden Ortsteilen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vorwiegend im Bereich der ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfkerne zu finden. Die nicht bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Siedlungsstrukturen sind aktuell noch als Dorfgebiet zu beurteilen, deren Veränderung in Richtung Wohnstandorte aber immer weiter voranschreitet.

Aufgrund der in den Siedlungsgebieten vorhandenen Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Ansiedlung von gewerblichen Strukturen innerhalb der beiden Ortslagen seitens der Gemeinde als ortsplanerisch nicht sinnvoll angesehen. Die im Rahmen des Vitalitätscheck erfassten Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit Restnutzung etc., liegen vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebäudestrukturen, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist. Zu guter Letzt erschwert auch die in den beiden Ortslagen vorhandene Topographie oftmals eine gewerbliche Nutzung der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen.

Aus den genannten Gründen sind die im Rahmen des durchgeführten Vitalitätscheck erfassten Innenentwicklungspotentiale nicht für eine Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzflächen geeignet.

Diese Erfahrungen haben auch bereits einige örtlichen Gewerbetreibenden/Handwerksbetriebe gemacht, bevor diese mit dem Wunsch zur Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen im Bereich der ehemaligen Ziegelei in Ortlfingen an die Gemeinde herantreten sind. Infolge unpassender Größenverhältnisse bzw. unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen haben deren Bemühungen zu einer gewerblichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb der beiden Ortsteile Ehingen und Ortlfingen in den letzten Jahren nämlich zu keinem positiven Ergebnis geführt.

Nach Abwägung aller Belange ist die Gemeinde zur Sicherung / Aufrechterhaltung einer angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes demzufolge auf die Ausweisung von neuen, eigenständigen gewerblichen Entwicklungsflächen auf dem Gemeindegebiet Ehingen angewiesen.

#### Anbindegebot

Mit dem Anschluss an die westlich der Dorfstraße bereits bestehenden Wohnbauflächen und das bereits vorhandene Betriebs- / Hallengebäude südlich der Straße „An der Ziegelei“, kann mit der geplanten gewerblichen Entwicklung unmittelbar an eine bereits bestehende Siedlungseinheit (südlicher Ausläufer Ortslage Ortlfingen) angebunden werden. Zudem wurde die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche in der Vergangenheit auch bereits teilweise als Ziegelei genutzt, weshalb die Topografie in diesem Bereich bereits eine großflächige Veränderung erfahren hat. Über die bestehende Straße „An der Ziegelei“, die über die Dorfstraße in die Ortslage Ortlfingen führt, können die geplanten gewerblichen Bauflächen auch künftig funktional und räumlich mit dem bestehenden Siedlungskörper des Ortsteiles Ortlfingen verknüpft werden. Zudem können damit auch schon vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt werden, wodurch letztlich ein guter Nutzungsgrad der überplanten Flächen bei möglichst flächensparender Entwicklung gesichert werden kann. Mit der geplanten

gewerblichen Entwicklung kann die an der Straße „An der Ziegelei“ sowie an der Dorfstraße bereits mit entsprechendem Gewicht bestehende Siedlungseinheit der Ortslage Ortlfingen weiter gestärkt und angemessen arrondiert werden. Damit ist auch eine Anbindung der gewerblichen Entwicklungsflächen auf Grundstück Flur Nr. 76, Gemarkung Ortlfingen, an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 gegeben.

Aus den genannten Gründen trägt die geplante gewerbliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Änderungsplanung aus Sicht der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen sind die überplanten Flächen größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit südlichen Heckenstrukturen („Einzelbäume“ / „Gehölzstrukturen“) ausgewiesen. Zudem befindet sich ein Bodendenkmal „Körpergrab der Frühbronzezeit“ auf dem Änderungsgebiet, wobei die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung nicht mehr dem aktuellen Sachstand hierzu entspricht. Die Ausprägung dieses Bodendenkmal stellt sich zwischenzeitlich etwas anders dar.

Unmittelbar östlich des Änderungsgebietes sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Darstellung von Wohnbauflächen vor, wobei zum Änderungsgebiet hin eine lineare randliche Eingrünung („Einzelbäume“ / „Gehölzstrukturen“) ausgewiesen ist. Die Straße „An der Ziegelei“ im Norden des Änderungsgebietes ist als „örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt. Alle weiteren Flächen im Umfeld des Änderungsgebietes sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

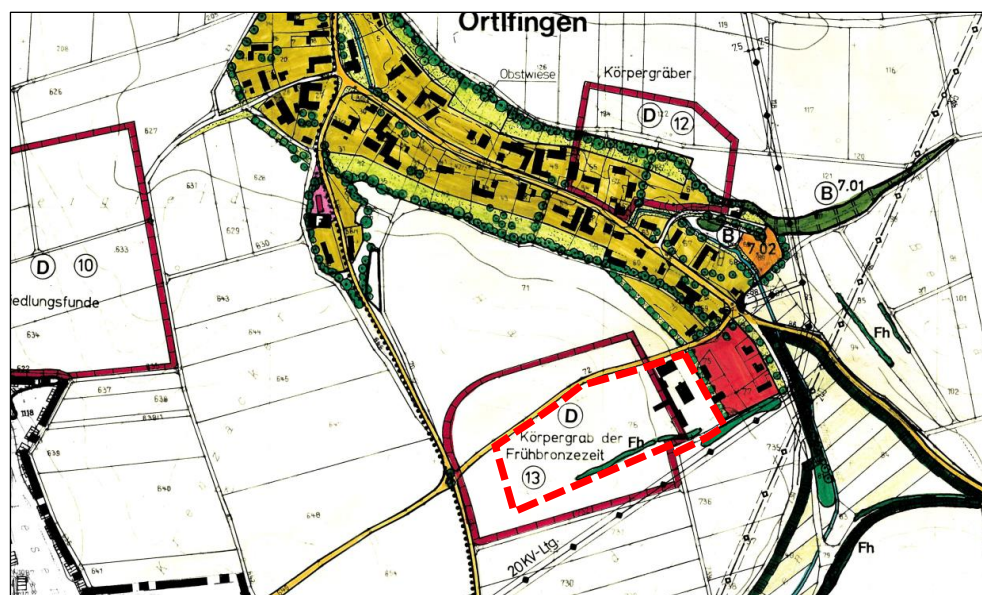


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Ehingen mit Umgriff Änderungsgebiet

Die geplante Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen kann demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung soll für den Großteil des Änderungsgebietes entsprechend der geplanten Nutzung künftig eine gewerbliche Baufläche (G) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen werden. Die bereits bestehenden Baustrukturen im Osten des Änderungsgebietes sollen als gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen ( $G_{red}$ ) dargestellt werden, um hier einen verträglichen Übergang zu der östlich benachbarten Wohnbebauung zu schaffen. Die bestehenden, naturschutzfachlich geschützten Hecken- und Gehölzstrukturen im Süden und Südosten des Änderungsgebietes werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des bekannten Bodendenkmals auch nachrichtlich auf den aktuellen Umgriff abgestellt.

Mit diesen Anpassungen kann die geplante gewerbliche Entwicklung nach Rechtskraft der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehingen entwickelt werden.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)**

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Die aktuell geplante Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen wird nachfolgend im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) gesichert, nachdem es sich bei diesen Nutzungen um keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept**

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist insbesondere eine Sicherung von potenziellen gewerblichen Nutzflächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ehingen, um der steigenden Nachfrage, insbesondere ortsansässiger Gewerbetreibender bzw. Existenzgründer nach gewerblichen Bauflächen unter-

schiedlichsten Zuschnitts und Ausprägung künftig Rechnung tragen zu können. Die im Bereich der ehemaligen Ziegelei teilweise bereits bestehenden Gebäudestrukturen entsprechender Ausprägung sollen als gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen gesichert werden und mit den ebenfalls gesicherten Grün-/Gehölzstrukturen im Südosten des Änderungsgebietes künftig als wirksamer Puffer zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen fungieren.

Der Änderungsbereich ist für eine gewerbliche Entwicklung unterschiedlichsten Zuschnitts vorgesehen. Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache und Ausprägung neuer gewerblicher Gebäudestrukturen und Anlagenbestandteile sowie einer großzügigen Randeingrünung und bereichsweisen Durchgrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen Bauflächen mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Ortfin gen sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen und umliegenden Verkehrsflächen (An der Ziegelei, Dorfstraße etc.) hin gesichert werden. In diesem Zusammenhang werden die am südlichen Rand und im Südosten des Änderungsgebietes vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Hecken- / Gehölzstrukturen geschützt und deren Fortbestand auch weiterhin gesichert.

## 4.2 Erschließungskonzept

Für die künftige interne Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen im Änderungsgebiet ist eine neue öffentliche Erschließungsstruktur vorgesehen. So soll die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr künftig über eine neue Erschließungsstraße („Ringerschließung“) an die bestehende Straße „An der Ziegelei“ sichergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen mit reduzierten Emissionen am Übergang zu den östlich liegenden Wohnbauflächen kann über die unmittelbar anliegende Straße „An der Ziegelei“ sichergestellt werden.

## 4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen Nutzflächen soll auf den künftig privaten Grundstückflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Zudem sollen im zukünftigen Bebauungsplan in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch noch ergänzende Gehölz-/Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straßen) gesichert werden. Hier wird im Wesentlichen auf einen Schutz / Erhalt der teilweise bereits vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Hecken-/Gehölzstrukturen abgestellt, deren Fortbestand durch ergänzende Grünflächen dauerhaft gesichert wer-

den soll. Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch neue Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Umfeld der geplanten Bauflächen geschaffen werden.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll auch die Fernwirkung der künftigen baulichen Strukturen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und gewerblichen Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung erzielt werden.

#### **4.4 Ver- und Entsorgungskonzept**

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten Nutzungsstrukturen kann über die in den umliegenden Straßen und baulichen Strukturen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus können die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über die neuen Erschließungsflächen zu den künftigen Gebäuden geführt werden.

## **5. Umweltbericht**

Bei der Änderung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen muss 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 der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurde der Umweltbericht fortgeschrieben und inhaltlich konkretisiert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten-

und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz (Lärmkontingentierung etc.) Gebrauch gemacht.

## 5.1 Einleitung

### 5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist eine Sicherung neuer gewerblicher Bauflächen auf bereits teilweise vorbelasteten Flächen (ehemalige Ziegelei) im Süden / Südwesten der Ortslage Ortlfingen, um dem in der Gemeinde Ehingen vorhandenen und stetig steigenden Bedarf an derartigen Nutzflächen, insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden bzw. Existenzgründern künftig angemessenen Rechnung tragen zu können. Daher soll im Änderungsgebiet eine Bebauung mit einer dieser Nutzungsform angemessenen Ein- und Durchgrünung umgesetzt werden, die sich weitestgehend verträglich in die vorhandenen Baustrukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes der Ortslage Ortlfingen integrieren lässt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Großteil des Änderungsgebiets im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ ausgewiesen. Die bestehenden Gebäudestrukturen (Hallen-/Betriebsgebäude) am Übergang zu den östlich benachbarten Wohnbauflächen werden als „gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ dargestellt. Mit den hier großflächig gesicherten Grünflächen fungieren diese künftig als wirksamer Puffer zu den Wohnbauflächen im Osten des Änderungsgebietes.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Änderung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Der Großteil des Änderungsgebietes ist in der Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als bekanntes Bodendenkmal („Körpergräber der Frühbronzezeit“, D-7-7430-0051) erfasst. Die Grundlage für diese Denkmalausweisung ist der Fund eines frühbronzezeitlichen Körpergrabs im Jahr 1939. Infolge der bisherigen Nutzung eines Großteils des Änderungsgebietes als ehemalige Ziegelei, haben in der Vergangenheit hier bereits nicht unerhebliche Eingriffe in den Untergrund stattgefunden.

Die entlang der südlichen Begrenzung und im Südosten des Änderungsgebietes bestehenden Hecken-/Gehölzstrukturen sind nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt und müssen auch bei der geplanten gewerblichen Entwicklung auch weiterhin erhalten werden.

Darüber hinaus sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzge-

setze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

### **5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Änderungsgebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) und den bereits bestehenden Gebäudestrukturen auszugehen, wobei die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen im Randbereich auch weiterhin der natürlichen Entwicklung vorbehalten blieben. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Grundstücksflächen infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

### **5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung**

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Süden der Ortslage Ortlfingen von einer Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grün- / Gehölzbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der vorwiegend intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der Verkehrsgeräusche auf der nördlich anliegenden Straße „An der Ziegelei“,



der westlich verlaufenden Straße „Kreuzberg“ sowie der östlich benachbarten Dorfstraße. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im östlichen Bereich des Änderungsgebiets befinden sich bereits einige Gebäudestrukturen (Hallen-/Betriebsgebäude), die bislang zu Lagerzwecken etc. genutzt wurden. Der Großteil der Fläche des Änderungsbereichs wird aktuell jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zu Wohnzwecken genutzte Flächen liegen in östlicher bzw. nordöstlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes, im benachbarten, gewachsenen Siedlungsgebiet der Ortslage Ortlfingen.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung im Hinblick auf die Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Die Umsetzung der Änderungsplanung (gewerbliche Bauflächen etc.) bedingt grundsätzlich zusätzliche Belastungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im benachbarten Siedlungsgebiet Ortlfingen wird im nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung (DIN 45691) und immissionsschutzrechtlichen Gliederung der geplanten gewerblichen Nutzflächen erarbeitet. In diesem Zusammenhang soll insbesondere der Bereich mit bestehenden Gebäudestrukturen im Osten des Änderungsgebietes mit deutlich reduziertem Emissionspotenzial festgelegt werden, um einen wirksamen Puffer zu den östlich liegenden Wohnnutzungen der Ortslage Ortlfingen gewährleisten zu können. Zudem soll die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen künftig so gesteuert werden, dass eine unmittelbare Beeinträchtigung besonders schutzbedürftiger Bereiche (Wohnbauflächen etc.) weitestmöglich vermieden werden kann.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung:*

Das Änderungsgebiet wird derzeit vorwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Auf dem Großteil der überplanten Flächen im

Änderungsgebiet sind bislang kaum Bäume oder Sträucher vorhanden, lediglich im südlichen Randbereich sowie südlich des bestehenden Betriebs-/Hallengebäudes im Osten sind unterschiedliche Hecken- und Gehölzstrukturen zu finden, die Infolge ihrer Ausprägung und ihres Zustandes nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt sind. Demzufolge werden diese Strukturen bei der geplanten Nutzung auch weiterhin auf Dauer erhalten (Ausweisung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Darüber hinaus tangieren die aus der geplanten baulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope, so dass keine negativen Auswirkungen auf derartige Flächen zu erwarten sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten Entwicklung von gewerblichen Flächen entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Östlich des Änderungsbereiches liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Areals bereits teilweise beeinträchtigt. Zudem liegt infolge des bereits bestehenden Betriebs-/Hallengebäude sowie der in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes bestehenden Wohnbebauung bereits eine gewisse bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor. Unabhängig davon ist auf den überplanten landwirtschaftlichen Flächen aber grundsätzlich mit einem Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere von bodenbrütenden Vogelarten wie Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze zu rechnen, die generell eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen aufweisen.

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für ein gewisses Spektrum an Tier- und Pflanzenarten. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen angemessen kompensiert werden. Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Bei Bedarf können im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren dann entsprechende artenschutz-

rechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ggf. auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in den Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen, Grün-/Gehölzstrukturen in unterschiedlichen Ausprägungen festgelegt. In dieser Eingrünung können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zu den Wohnbauflächen im Osten und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes können die hier bestehenden naturschutzrechtlich geschützten Hecken- und Gehölzstrukturen innerhalb der randlichen Grünstrukturen erhalten und durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen künftig weiter gestärkt werden. Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

#### *Ergebnis:*

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Fläche

##### *Beschreibung:*

Das insgesamt 3,5 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher größtenteils durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) geprägt. Im östlichen Teilbereich befindet sich ein bestehendes Betriebs-/Hallengebäude mit mehreren Hecken- / Gehölzstrukturen im Umfeld. Entlang des südlichen Randbereiches des Änderungsgebietes verläuft zudem ein Streifen mit naturschutzrechtlich geschützten Hecken- / Gehölzstrukturen. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (An der Ziegelei, Dorfstraße, Kreuzberg), landwirtschaftliche Nutzflächen sowie bauliche Strukturen vorgeprägten Flächen südlich von Ortlfingen sind darüber hinaus keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Zudem handelt es sich bei dem Änderungsbereich teilweise auch um eine ehemalige Ziegelei, d. h. um eine bereits bereichsweise vorbelastete Fläche. Östlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird.

##### *Auswirkungen:*

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten baulichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende

Siedlungsgebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein verhältnismäßig schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Außerdem können bereits teilweise vorbelastete Flächen, die in der Vergangenheit bereits durch eine Ziegelei genutzt waren, reaktiviert werden. Letztlich räumt die Gemeinde Ehingen im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall insbesondere den wirtschaftlichen Aspekten der Planung (Entwicklung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen) einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen und sonstigen Belangen des Änderungsgebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen etc.).

#### *Ergebnis:*

Mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Boden

##### *Beschreibung:*

Als vorherrschender Bodentyp sind im Änderungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden. Die Bodenart ist mit etwa 42 Bodenpunkten bewertet und damit für eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich gut geeignet.

Infolge der ursprünglichen Nutzung eines Großteils des Änderungsgebietes als Ziegelei mit anschließender Wiederaufnahme einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Änderungsbereich in weiten Teilen nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Im Bereich des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

##### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung (Entwicklung gewerblicher Bauflächen) ist künftig von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades des Änderungsgebiets südlich der Ortslage Ortlfingen auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Dadurch können im Randbereich des Areals Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo

künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert bleibt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung (großflächige Versiegelungen etc.) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im östlichen Umfeld des Änderungsgebiets befindet sich mit dem Ortlfinger Bach ein oberirdisches Gewässer, welches von der Planung jedoch nicht tangiert wird. Beim jüngsten Extremereignis hat sich am Ortlfinger Bach kein Hochwasser eingestellt, das zu unkontrollierten Überflutungen geführt hat. Das gesamte Änderungsgebiet liegt zudem auch außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserhältnissen vor. Infolge der Topografie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen jedoch grundsätzlich eine gewisse Gefahr von wild abfließendem Wasser, wobei auch diesbezüglich bei dem jüngsten Extremereignis keine besondere Betroffenheit festgestellt werden konnte.

*Auswirkungen:*

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung durch gewerbliche Nutzungsstrukturen führt im Vergleich zur Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, randliche Grünstrukturen/Entwässerungsmulden etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weitestmöglich gemindert werden. Zudem sollen auch die weiteren Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge etc. im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt und thematisiert werden. Nach Vorliegen eines konkreten Bebauungs-/Erschließungskonzeptes kann in diesem Verfahren auch eine entsprechende Gefährdungs- und Fließweganalyse hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Wasser vorgenommen werden. Zudem soll auch der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (Rückhaltung, Versickerung etc.) in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkretisiert werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie randlichen Grün- / Gehölzflächen des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Siedlungsstrukturen der Ortslage Ortlfingen und umliegender Erschließungsstrukturen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße etc.) ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt ausgeprägt. Zudem finden sich im Umfeld des Änderungsgebietes auch künftig sehr weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen, deren Funktion für den Luftaustausch dauerhaft erhalten werden kann. Ergänzend werden auch die Hecken- und Gehölzstrukturen im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes mit der Planung dauerhaft gesichert und gestärkt.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, teilweise bereits umgeben von vorhandener wohnbaulicher Nutzung und verschiedenen Erschließungsstrukturen (Dorfstraße, Straße „An der Ziegelei“ etc.) sowie großflächigen Freiräumen, ist dieser Effekt im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung.

Die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden randlichen und inneren Grünstrukturen werden in Verbindung mit den auch weiterhin fortbestehenden Hecken-/Gehölzstrukturen im Süden und Südosten des Areals zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung mit randlichen Gehölzstrukturen (Hecken, Bäume) geprägt. Zudem befinden sich bereits einzelne bauliche Strukturen (Betriebs-/Hallengebäude) im östlichen Teil des Änderungsgebiets. In der unmittelbaren Nachbarschaft

finden sich in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die baulichen Nutzungen und sonstigen Strukturen der Ortslage Ortlfingen (Wohn- und gemischte Nutzungen) und kleinere Gehölzstrukturen. Zudem verlaufen im unmittelbaren Umfeld auch noch mehrere Verkehrsflächen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße etc.). Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen und eine technische Vorprägung im Bereich bzw. Umfeld des Änderungsgebiets. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Die naturschutzrechtlich geschützten Hecken- und Gehölzstrukturen im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes und deren Fernwirkung bleiben auch weiterhin erhalten. Östlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird.

#### *Auswirkungen:*

Die Durchführung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Landschaftsbild im Bereich des Änderungsgebietes. Mit den in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. kann eine städtebaulich angemessene und für das Orts- / Landschaftsbild im Bereich der Ortslage Ortlfingen verträgliche Arrondierung der an diesem Standort bereits teilweise vorhandenen baulichen Strukturen sichergestellt werden. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten baulichen Siedlungseinheit mit der Straße „An der Ziegelei“ im Norden, der Straße „Kreuzberg“ im Westen und der bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten bei. Zudem wird der Fortbestand der bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen im Süden und Südosten der neuen gewerblichen Strukturen auch weiterhin gesichert.

#### *Ergebnis:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### *Beschreibung:*

Das Änderungsgebiet überplant nahezu vollständig das Bodendenkmal D-7-7430-0051 „Körpergräber der Frühbronzezeit“, auf Grundstück Flur Nr. 76, Gemarkung Ortlfingen. Die Grundlage für diese Denkmalausweisung ist der Fund eines frühbronzezeitlichen Körpergrabs im Jahr 1939. Frühbronzezeitliche Bestattungen treten in der Regel nicht als Einzelgräber auf, sondern als Teil von Grabgruppen bzw. ganzen Friedhöfen. Deshalb sind im gesamten Änderungsgebiet grundsätzlich auch weitere Gräber zu vermuten. Nachdem das Gebiet in der Vergangenheit bereits teilweise als Ziegelei genutzt und in diesem Zusammenhang großflächig in den Untergrund eingegriffen wurde,

kann für das bekannte Bodendenkmal in gewisser Weise jedoch bereits von einer bereichsweisen Vorbelastung ausgegangen werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ (neue Gewerbeflächen) auf dem Areal im Süden der Ortslage Ortlfingen einen höheren Stellenwert ein als den denkmalpflegerischen Belangen dieser teilweise bereits vorbelasteten Flächen, zumal aus verschiedenen Gründen (Topographie, schutzbedürftige Nachbarschaft etc.) sonst keine entsprechend geeigneten und verfügbaren Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Die unmittelbar im Norden des Änderungsgebietes liegende Straße „An der Ziegelei“ ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Erschließung lediglich geringfügige bauliche Anpassungen. Das im östlichen Teil des Änderungsgebietes liegende Betriebs-/Hallengebäude erfährt im Zuge der Änderungsplanung keine wesentliche Veränderung.

*Auswirkungen:*

Infolge des bekannten Bodendenkmals bedürfen alle Bodeneingriffe im Bereich des Änderungsgebietes künftig einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Eventuell kann auch eine Ausgrabung frühbronzezeitlicher Gräber erforderlich werden, die unter Umständen mit einem höheren Aufwand verbunden sein kann.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen wird die vorhandene Verkehrsfläche der Straße „An der Ziegelei“ im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung eine geringfügige bauliche Veränderung erfahren. Daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

*Ergebnis:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

#### 5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung dargelegt und bewertet.

#### 5.2.5 Kumulative Auswirkungen

##### 5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert



und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

#### 5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### 5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

#### 5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) vorgenommen werden:

##### Schutzgut Mensch

- Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen bzw. zur Lärmkontingentierung und Gliederung gewerblicher Flächen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage von Grünstrukturen in den Randbereichen der Bauflächen, u.a. zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie eines wirksamen Puffers zum benachbarten Landschaftsraum.

- Erhalt und Stärkung der naturschutzrechtlich geschützten Hecken- / Gehölzstrukturen im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes.
- Durchgrünung der neuen gewerblichen Nutzflächen.
- Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz).

#### Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Bauflächen.
- Schaffung/Sicherung randlicher Flächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen und Festlegung erforderlicher Flächen für Rückhalt / Versickerung von Niederschlagswasser.
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet.

#### Schutzgut Luft / Klima

- Erhalt und Neuausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

#### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Gebäudestrukturen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Bauflächen und deren Vernetzung mit umgebenden Strukturen sowie Erhalt markanter Hecken- / Gehölzstrukturen.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Eingriffe in Bodendenkmäler nur nach vorheriger denkmalrechtlicher Erlaubnis.
- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Straße „An der Ziegelei“).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Im gesamten Änderungsbereich besteht bislang noch kein Baurecht. Der Großteil der überplanten Flächen wird bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) durchgeführt und konkretisiert.

Die naturschutzrechtlich geschützten Hecken- und Gehölzstrukturen im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes werden auch bei der geplanten Entwicklung von gewerblichen Bauflächen weiterhin erhalten und durch zusätzliche Grün-/Gehölzflächen gestärkt.

### 5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 5.2.8.1 Standortwahl

Die historische Entwicklung der beiden Ortsteile Ehingen und Ortlfingen spielte sich vorwiegend entlang der vorhandenen Straßen ab („Straßendörfer“), wobei die Bebauung sich hierbei im Wesentlichen an der vorhandenen

Topographie orientierte. Beide Dorfkerns waren ursprünglich durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die zwischenzeitlich aber größtenteils aufgegeben und stillgelegt wurden. Innerhalb der bislang vorwiegend landwirtschaftlich / dörflich geprägten Ortslagen finden sich auch einige kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Mit der zunehmenden Umwidmung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu Wohnzwecken, ist auch das Schutzbedürfnis innerhalb der beiden Ortslagen in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, was letztendlich für die hier bestehenden gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) auch zu einer Erhöhung des Konfliktpotenzials geführt hat. Infolge der immer stärker wohngenutzten Nachbarschaft werden auch die Möglichkeiten zu Betriebserweiterung etc. ansässiger Handwerksbetriebe oder sonstiger Betriebe immer weiter eingeschränkt. Um perspektivisch ein Abwandern von heimischen Betrieben vermeiden zu können, sieht sich die Gemeinde daher vor die Aufgabe gestellt in angemessenem Umfang neue, von Wohnbebauung weitestmöglich nicht eingeschränkte gewerbliche Nutzflächen im Gemeindegebiet auszuweisen.

Nach einem sogenannten „Vitalitätscheck zur Innenentwicklung“ (Büro Eger & Partner, Stand März 2024) bestehen in den beiden Ortsteilen rein statistisch gesehen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand, Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Brachflächen etc.) in einer Größenordnung von etwa 9,8 ha. Andererseits steht diesem Potenzial nach den Schätzungen des Statistischen Landesamtes bis zum Prognosejahr 2041 auch ein Bedarf von etwa 10,3 ha an neuem Wohnbauland gegenüber. Wegen der ohnehin sehr angespannten Wohnungsmarktsituation im Raum Augsburg wird sich künftig diesbezüglich ein hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale einstellen. Zudem ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Aus den genannten Gründen stehen in den beiden Ortsteilen faktisch keine Innenentwicklungspotenziale für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, zumal das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit den schutzbedürftigen Nachbarschaften (Wohnnutzung etc.) ohnehin nicht in Einklang gebracht werden kann. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist (siehe auch Kapitel 3.1.).

In den Randbereichen der beiden Siedlungsgebiete, d. h. im Rücken der traditionellen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in den letzten Jahren / Jahrzehnten über verschiedene Bebauungsplanverfahren mehrere reine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert, die in der Zwischenzeit auch bereits weitestgehend baulich umgesetzt sind. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser reinen Wohngebiete ist eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. In den Randlagen der einzelnen Orte wird eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzflächen zudem auch durch die vorhandene Topographie der topographisch teilweise sehr bewegten Ortslagen erschwert bzw. ebenfalls ausgeschlossen.

Darüber hinaus grenzen an die bestehenden Ortsränder der Ortslagen Ehingen und Ortlingen teilweise auch Landschaftsschutzgebiete, Biotopflächen oder Ökokontoflächen unmittelbar an, die ebenfalls keine bauliche Nutzung / Entwicklung in diesen Bereichen zulassen.

Das letztendlich für eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzflächen gewählte Areal im Süden der Ortslage Ortlingen weist einerseits eine gewisse Vorbelastung (bereichsweise ehemalige Ziegelei, bestehendes Hallen-/Betriebsgebäude) auf und befindet sich andererseits auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße, Straße „Kreuzberg“). Zudem kann mit einem Fortbestand von naturschutzrechtlich geschützten Hecken- und Baumstrukturen sowie einer eingeschränkten Nutzung der bestehenden Gebäudestrukturen auch ein wirksamer Puffer gegenüber benachbarten Wohnnutzungen der Ortslage Ortlingen sichergestellt werden. Der Standort im Süden von Ortlingen ist nicht nur unter betriebswirtschaftlichen Aspekten für eine Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen besonders geeignet (bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen), sondern steht der Gemeinde für diese Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung.

Die Flächen im Süden der Ortslage Ortlingen werden von der Gemeinde aufgrund der vorgenannten Aspekte für eine Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen herangezogen und planungsrechtlich gesichert, zumal im Gemeindegebiet keine Alternativstandorte mit einer ähnlichen Standortqualität und Eignung für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gegeben sind.

#### 5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten Entwicklung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan).

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Änderungsplanung im Vergleich zu einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen des Änderungsgebietes als Ackerland wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-

Gebieten, Biotopkartierung etc. und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- *Landratsamt Augsburg, SG Technischer Umweltschutz*; Schreiben vom 24.04.2024, mit Anmerkungen und Hinweisen zum Nebeneinander von Nutzungen unterschiedlicher Schutzbedürfnisse, zum Erfordernis einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 in nachfolgender verbindlicher Bauleitplanung, zum Gebot immissionsschutzrechtlicher Gliederung von gewerblichen Nutzflächen sowie zu lärmtechnisch günstiger Erschließung.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- *Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde*; Schreiben vom 25.04.2024, mit Anmerkungen und Hinweisen zur Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen (2-reihige Hecken etc.), zum Erhalt der nach BayNatSchG geschützten Hecken- / Gehölzstrukturen am südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes sowie zum möglichen Vorkommen von geschützten Arten (u.a. bodenbrütende Vogelarten) und zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz) in nachfolgender verbindlicher Bauleitplanung.

#### Schutzgut Fläche

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 28.03.2024, sowie *Regionaler Planungsverband Augsburg*; Schreiben vom 08.04.2024, jeweils mit Anmerkungen und Hinweisen zur Verringerung des Flächenbedarfs und zu flächensparender Siedlungsentwicklung sowie zur vorrangigen Nutzung vorhandener Flächenpotenziale (Baulücken, Brachen, Konversionsflächen, Leerstände etc.) und deren Ermittlung.

#### Schutzgut Boden und Wasser

- *Landratsamt Augsburg, SG Wasserrecht*; Schreiben vom 25.04.2024, mit Anmerkungen und Hinweisen zur Hanglage und zum natürlichen Ablauf von wild abfließendem Wasser.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg*; Schreiben vom 17.04.2024, mit Anmerkungen und Hinweisen zum dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie zur vorhandenen Bodenart und deren landwirtschaftlicher Eignung.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*; Schreiben vom 02.05.2024, mit Ausführungen und Hinweisen zu oberirdischen Gewässern, zu möglichen Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und zum Bodenschutz, zur Abwasserentsorgung und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege*; Schreiben vom 11.04.2024,

mit Ausführungen und Hinweisen zum im Änderungsgebiet liegenden Bodendenkmal („Körpergräber der Frühbronzezeit“) und dessen konkreter Abgrenzung sowie zum Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für sämtliche künftige Bodeneingriffe.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

### 5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

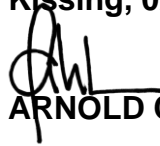
### 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das etwa 3,5 ha umfassende Änderungsgebiet südlich der Straße „An der Ziegelei, westlich der Dorfstraße sowie östlich der Straße „Kreuzberg“ im Süden der Ortslage Ortlfingen wird bislang vorwiegend als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an neuen Gewerbeflächen, insbesondere für gemeindeansässige Existenzgründer oder Handwerksbetriebe, hat die Gemeinde Ehingen beschlossen die Flächen im Änderungsgebiet einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen. Um einen verträglichen Übergang zu den östlich benachbarten Wohnnutzungen zu schaffen, werden die im östlichen Teil des Änderungsgebietes bereits bestehenden Gebäudestrukturen als „gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ ausgewiesen. In Verbindung mit der dauerhaften Sicherung der in diesem Bereich bereits vorhandenen naturschutzrechtlich wertvollen Hecken- und Gehölzstrukturen kann ein wirksamer Puffer zu den bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnen etc.) der Ortslage Ortlfingen östlich des Änderungsgebietes gesichert werden. Der Großteil des Änderungsbereiches wird in der aktuellen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ planungsrechtlich gesichert. Der Übergangsbereich zu den östlich benachbarten Wohnnutzungen wird als „Gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen“ ausgewiesen. Zum Schutz und Erhalt der im südlichen und südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes bereits bestehenden, naturschutzrechtlich geschützten Hecken- / Gehölzstrukturen werden diese Bereiche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und

Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der überplanten Flächen mit Umsetzung der Änderungsplanung (gewerbliche Gebäude und Nutzflächen, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bauleitplanverfahren ergänzend auch noch zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert und diesem verbindlich zugeordnet. Zur finalen Beurteilung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung („Fachbeitrag Artenschutz“) in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 02.07.2024**



**ARNOLD CONSULT AG**