



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

FNP-ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 16.07.2024
Entwurf vom 13.05.2025
zuletzt geändert am 13.11.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Planungsanlass.....	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	4
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	6
4	Erschließung	6
5	Flächennutzungsplan	7
B	UMWELTBERICHT	8
1	Allgemeines	8
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	8
1.1	Schutzgut Mensch	8
1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
1.3	Schutzgut Boden	8
1.4	Schutzgut Wasser	9
1.5	Schutzgut Landschaft	9
1.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	9
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	9
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
D	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
5	Feststellungsbeschluss	11
6	Genehmigung	12
7	Aufgestellt / Ausgefertigt	12
8	Wirksamwerden	12

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Gablingen beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Bereich der Fl.-Nr. 484/3 Gemarkung Lützelburg zu ändern. Dort besteht bereits ein Wohnhaus, welches seinerzeit der ehemaligen Gärtnerei zugeordnet war. Nachdem die Gärtnereinutzung bereits länger aufgegeben ist, soll zur planerischen Klarstellung der Flächennutzungsplan in diesem Bereich analog der angrenzenden Bestandsbebauung in gemischte Bauflächen geändert werden, um so die Möglichkeit zu schaffen, in diesem Bereich baulich nachzuverdichten oder anstelle des bestehenden Gebäudes eine Neuerrichtung vorzunehmen.

Der bisherige Flächennutzungsplan¹ stellt im betreffenden Bereich ein Symbol für die Gärtnerei sowie Flächen für die Landwirtschaft dar, sodass die beabsichtigte Darstellung einer gemischten Baufläche nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Insofern bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung, um für eine künftige verbindliche Bauleitplanung eine entsprechende Planungsgrundlage zu schaffen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Osten des Ortsteiles Lützelburg angrenzend zu bestehender Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über einen Bereich, der bereits einen Gebäudebestand mit dazugehörigen Gartenbereichen bzw. Grünflächen enthält.

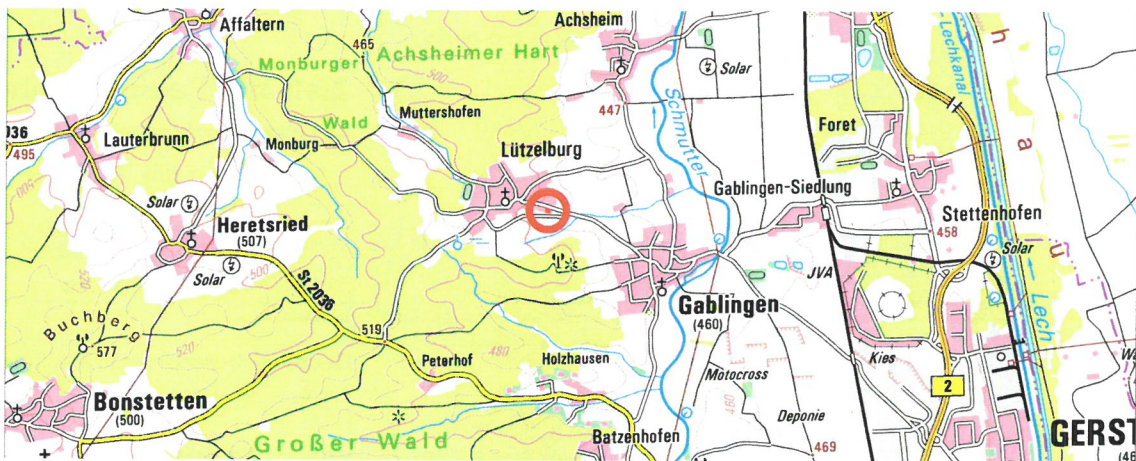


Abbildung 1: Digitale Topographische Karte 1:100.000, Opendata, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

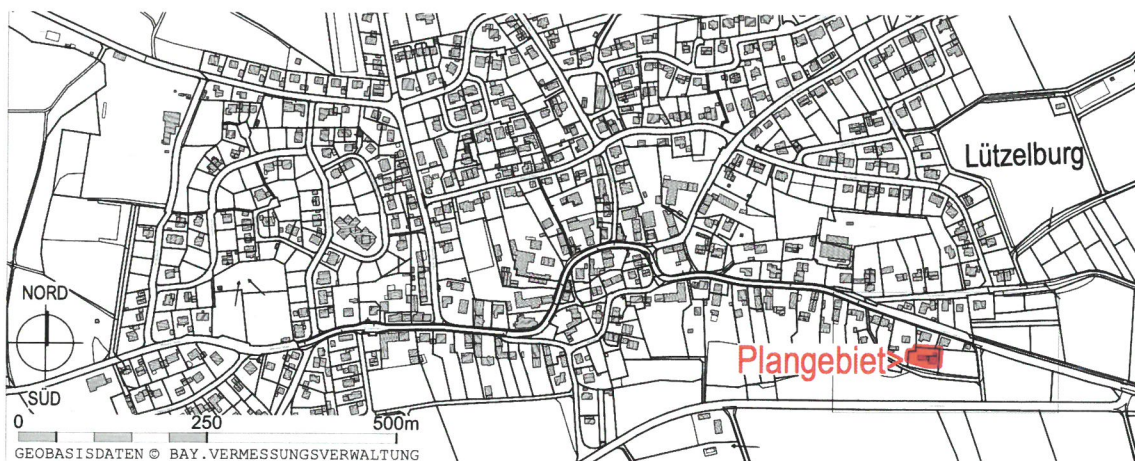


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

¹ Gemeinde Gablingen (2014), Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verfasser: OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg sowie R. Baldauf Landschaftsarchitekt, Neusäß

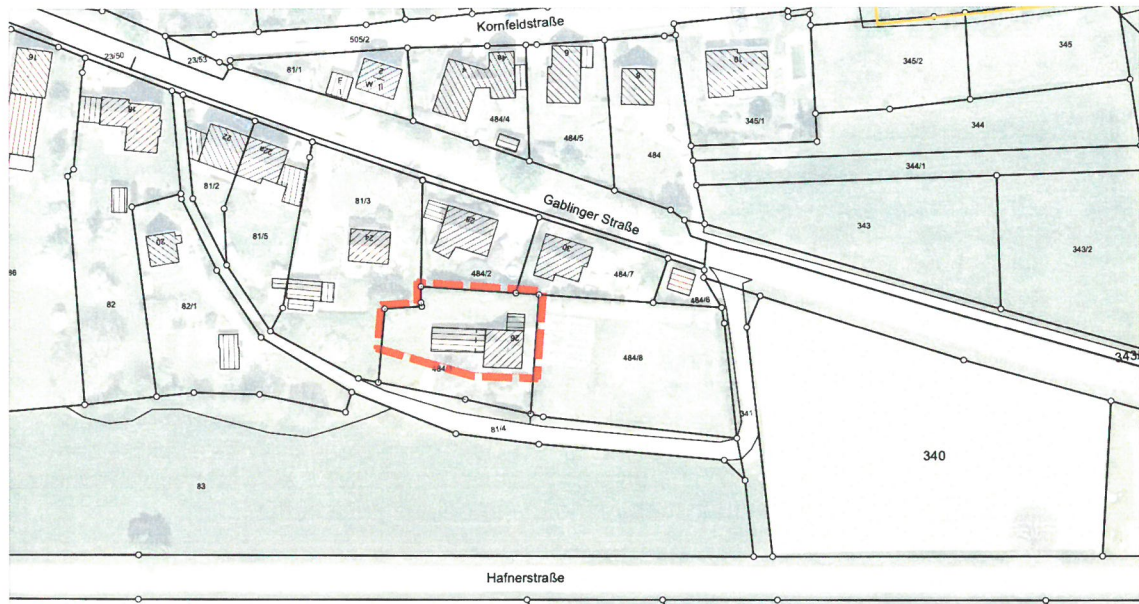
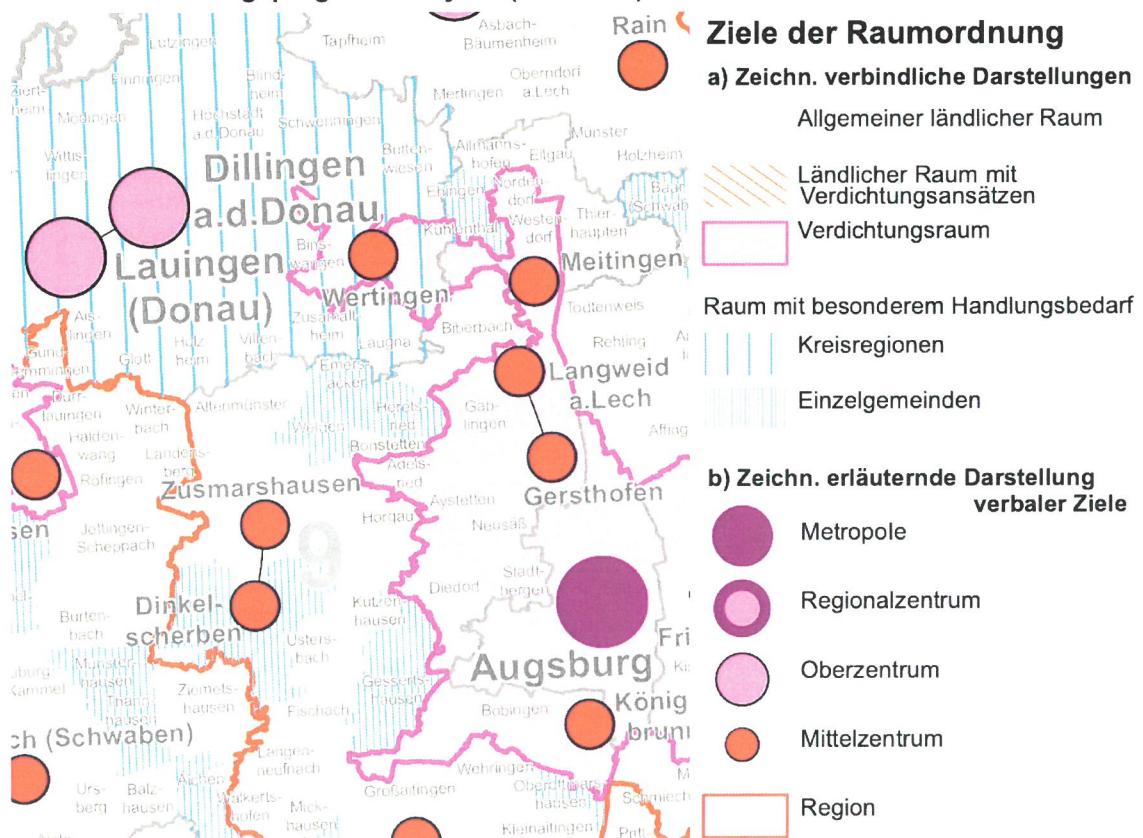


Abbildung 3: Lageplan mit Bereich der Fl.-Nr. 484/3 in Rot, Maßstab 1:2.000, ALKIS, Orthofoto DOP20, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3 Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)



Die Gemeinde Gablingen liegt gemäß Strukturkarte des LEP im Verdichtungsraum der Stadt Augsburg. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht verzeichnet.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist im Textteil die folgenden, auf das Plangebiet zutreffenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) 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. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

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

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 [...]

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.

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 – Anbindegebot

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

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

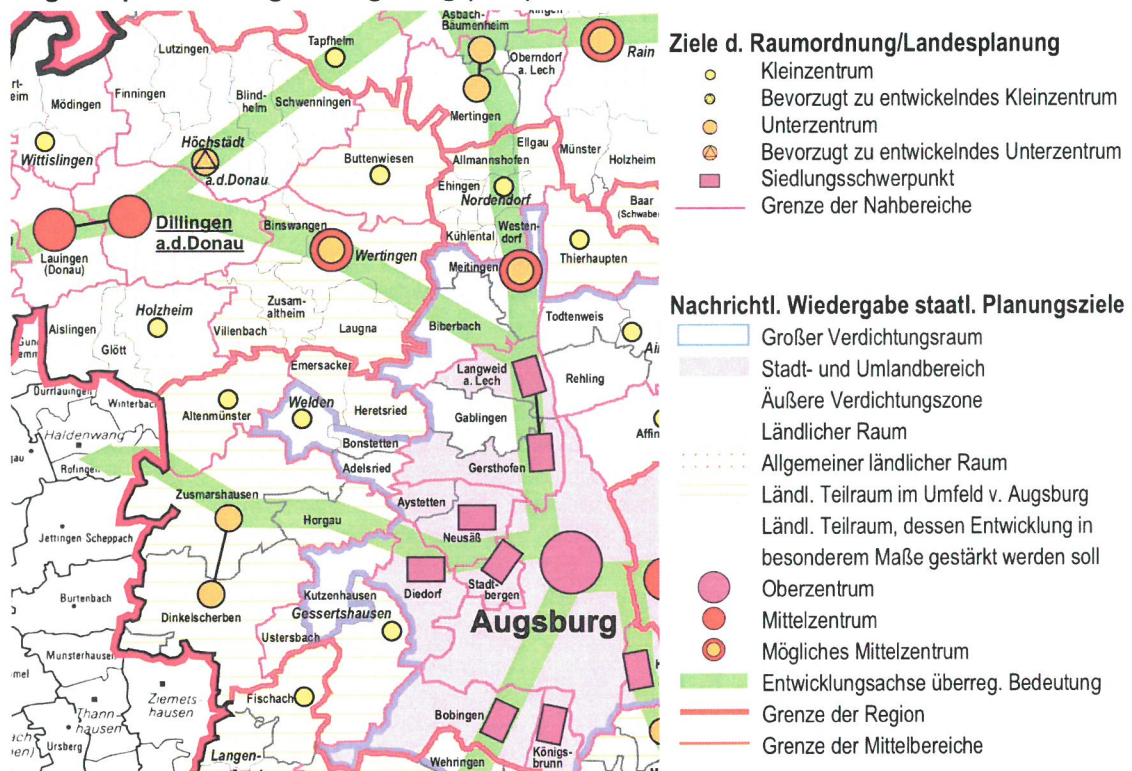
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Die Ausweisung des betreffenden Bereichs als Baufläche leistet kleinräumig einen Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z).

Um dabei dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung zu tragen und nicht übermäßig Fläche in Anspruch zu nehmen, geschieht dies nur für das bereits baulich vorgeprägte ehemalige Gärtneiregelände (LEP 1.1.3 G, LEP 3.1.1 G, LEP 3.2 Z).

Die bauliche Entwicklung ist angrenzend zum baulichen Bestand vorgesehen. Damit soll eine städtebaulich verträgliche und geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt und eine Zersiedelung vermieden werden (LEP 3.3 G + Z).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)



Laut Regionalplan der Region Augsburg liegt die Gemeinde Gablingen in der äußeren Verdichtungszone der Stadt Augsburg sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Dem Textteil des Regionalplanes sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

[...] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, [...]

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

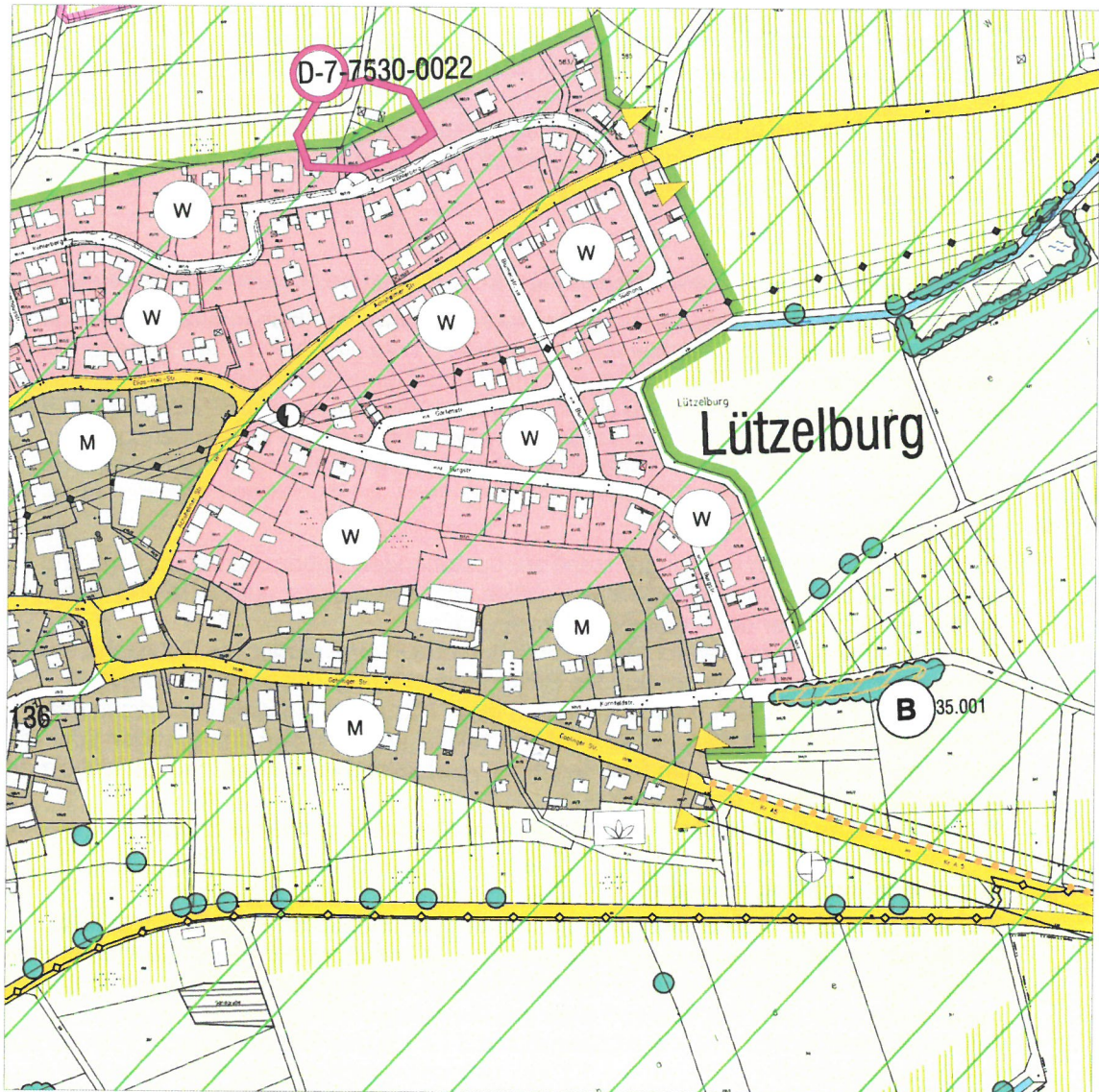
Die vorstehend unter Punkt 3.1 aufgeführte Abhandlung zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms ist ebenso übertragbar auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes.

4 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt zwischen Gablinger Straße und Gärtnerweg und kann über letzteren erschlossen werden. Damit kann die Erschließung als gesichert angesehen werden.

5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10000)



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.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gehen noch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen einher, da die Darstellung im Flächennutzungsplan selbst noch keinen Eingriff gestattet. Erst im Zuge eines verbindlichen Bebauungsplanes wird diese Möglichkeit eröffnet und die zu erwartenden Auswirkungen sind fachlichen zu beurteilen. Es folgt daher zunächst eine überschlägige/zusammenfassende Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung.

1.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich liegt angrenzend zur bestehenden Bebauung Lützelburgs und nimmt keinen nennenswerten Stellenwert hinsichtlich der Naherholung oder dem anderweitigen Aufenthalt der Bürger der Gemeinde Gablingen ein.

Durch die Änderung im Bereich der ehem. Gärtnerei in eine gemischte Baufläche sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten, da bei einer künftigen verbindlichen Bauleitplanung ausschließlich jene Nutzungen zulässig sind, die in den Gebietstypen nach den §§ 5 bis 6a BauNVO zulässig und mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen verträglich sind. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind die zulässigen Nutzungen zu erörtern und festzulegen.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennen.

1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen oder Schutzgebiete.

Der Bereich ist bereits baulich vorgeprägt und weist aufgrund der ehem. Gärtnereिनutzung nur ein geringes Lebensraumpotenzial auf. Der Bereich der Gehölze des Hausgartens dürfte hauptsächlich für Gehölzbrüter und siedlungsbezogene Arten geeignet sein.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht. Artenschutzrechtliche (Kartierung o.ä.) und naturschutzfachliche Aspekte (Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung) sind mit der verbindlichen Bauleitplanung abzuhandeln.

So wären beispielsweise Zuge einer konkreten Bauleitplanung im Falle eines Verlustes der Gehölze selbige auf mögliche Niststätten oder Quartierstrukturen zu untersuchen und bei Erfordernis entsprechende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zu definieren.

Bei Beachtung/Einhaltung dieser Vorgehensweise lassen sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur geringe Auswirkungen ermesen.

1.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Änderungsbereich sind aufgrund des vorhandenen baulichen Bestands bereits erheblich verändert und das natürliche Bodengefüge ist gestört. Ggf. sind geringfügige Nachverdichtungen durch künftige Baumaßnahmen zu erwarten.

Ein Ausgleich wird bei Erfordernis (z.B. bei Flächeninanspruchnahme über den Bestand hinaus) in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffen. Die Kompensationsmaßnahmen haben dabei in der Regel auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. So sind unter Berücksichtigung künftig festzusetzender Maßnahmen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

1.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich der Änderung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Die vorhandene Bebauung wirkt sich bereits kleinräumig auf die Niederschlagswasserversickerung und die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser aus. Diese Vorbelastung kann sich im Falle künftiger baulicher Nachverdichtungen geringfügig vermehren, was jedoch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich bringt.

1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich der Änderung ist bereits vorgeprägt durch die bestehende Bebauung sowie die angrenzende Bebauung des Ortes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gunsten einer baulichen Entwicklung/ Nachverdichtung bringt hier keine neuartigen Wirkungen mit sich. Auf das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

1.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bau- oder Bodendenkmal bekannt.² Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter wird daher als nicht betroffen angesehen.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

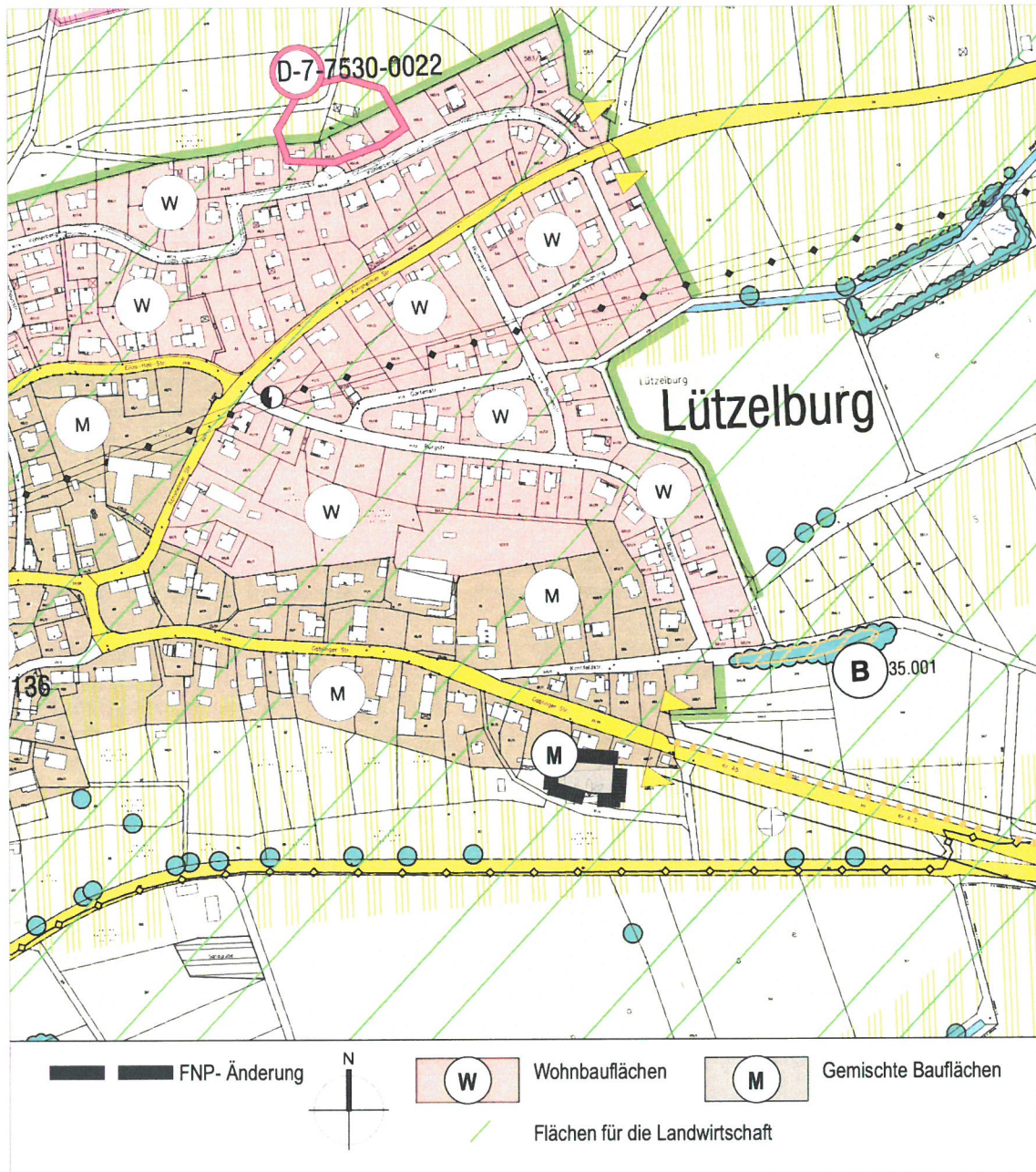
Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen, da die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan selbst noch keinen Eingriff gestattet.

Im Zuge einer darauffolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind Auswirkungen von überwiegend geringer Erheblichkeit zu erwarten. Es sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu treffen, die die zu erwartenden Auswirkungen entsprechend reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuhandeln und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

² Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmal-Atlas, Zugriff am 11.7.2024

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:10000)



Vorentwurf vom 16.07.2024
Entwurf vom 13.05.2025
zuletzt geändert am 13.11.2025

Gablingen, den 14.11.2025

Karina Ruf
Karina Ruf
1. Bürgermeisterin



Kirchheim am Ries, den 14.11.2025

Joost Godts
Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gablingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **23.07.2024** beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.09.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeinde Gablingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **16.07.2025** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **30.09.2024 bis einschließlich 05.11.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **20.09.2025** 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 Gemeinderat Gablingen hat am **13.05.2025** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **13.05.2025** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

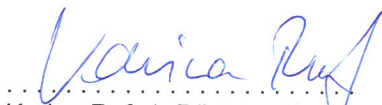
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **13.05.2025** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.05.2025 bis einschließlich 07.07.2025** öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **23.05.2025** 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 Gemeinderat Gablingen die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **13.05.2025, zuletzt geändert am 13.11.2025** in seiner Sitzung am **13.11.2025** durch Beschluss fest.

Gablingen, den **14.11.2025**


.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



6 Genehmigung

Das Landratsamt Augsburg hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. SO-2792-2025-BB vom 11.12.2025 gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Augsburg, den 11.12.25

[Handwritten signature]



(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss des Gemeinderates vom **13.11.2025** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gablingen, den 07.01.2026

[Handwritten signature: Karina Ruf]

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



(Siegel)

8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

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

Gablingen, den 27.02.2026

[Handwritten signature: Karina Ruf]

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



(Siegel)