# Gemeinde Langerringen
**Landkreis Augsburg**

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
**für die Grundstücke Flur Nr. 158 und 158/2 sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 159, 160 und 161, jeweils Gemarkung Gennach**

# BEGRÜNDUNG

**mit Umweltbericht**

**vom 15.06.2023**

**Fassung vom:**
**10.10.2024**
**06.02.2025**
**15.05.2025**

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

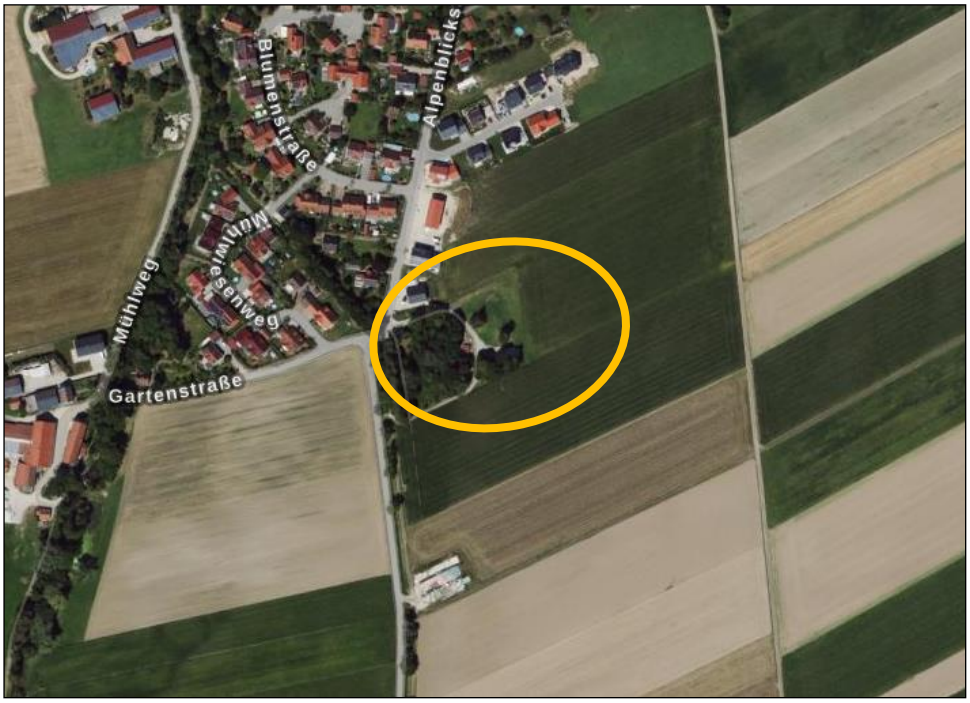
# Inhaltsverzeichnis

**1. Beschreibung des Änderungsgebietes ..... 3**
**2. Anlass und Ziele, Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 5**
**3. Auswirkungen der Planung ..... 6**
3.1 Landes- und Regionalplanung ..... 6
3.2 Grünordnung ..... 7
3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 7
**4. Umweltbericht ..... 7**
4.1 Einleitung ..... 8
4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) ..... 8
4.1.2 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung ..... 8
4.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 9
4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ..... 9
4.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 9
4.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens ..... 15
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 17
4.5 Planungsalternativen ..... 17
4.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 17
4.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ..... 18
4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 18
**5. Denkmalschutz ..... 19**
**6. Wirksamkeit ..... 19**

# 1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das insgesamt ca. 1,28 ha große Änderungsgebiet befindet sich östlich der Alpenblickstraße am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Gennach. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 158 und 158/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 159, 160 und 161, jeweils Gemarkung Gennach.

Westlich bzw. nordwestlich des überplanten Areals grenzt die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung der Ortslage Gennach an. Nördlich, östlich und südlich schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.




Luftbild Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das Änderungsgebiet ist mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 576 m ü. NN mit Ausnahme des bestehenden Schlittenberges auf dem Grundstück Fl. Nr. 158 weitestgehend eben. Auf der überplanten Fläche befinden sich im südlichen Bereich bereits Gebäude, die zu Vereinszwecken genutzt werden. Insbesondere im südlichen und westlichen Randbereich dieser Fläche haben sich kompakte Gehölzstrukturen entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der Planung jedoch erhalten bleiben.

Im östlichen und nördlichen Teil des Änderungsgebietes befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Änderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Lech-Wertach-Ebene im Bereich der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse). Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise wechselnd sandige und steinige Kiese mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit vor. Als natürliche Bodentypen haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt. Nach Angaben des Landwirtschaftsamtes steht stark sandiger Lehm oder Lehm mit 50 bis 64 Bodenpunkten an.

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Westlich des Änderungsgebietes verlaufen mit der Gennach und dem Eggartgraben zwei Fließgewässer.

Im Westen und Südosten wird das Änderungsgebiet geringfügig von der Hochwassergefahrenfläche $HQ_{100}$ der Gennach tangiert. Innerhalb dieser Flächen werden jedoch keine neuen Bauflächen ausgewiesen, so dass eine negative Beeinträchtigung dieser Flächen ausgeschlossen werden kann.

Es sind keine bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich auch keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 158 und 158/2 Altlastenverdachtsflächen (Kataster-Nummer 77200054). Für die Fläche Fl. Nr. 158 wurde eine sogenannte Historische Erkundung durchgeführt. Der Sachverständige ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass von den Auffüllungen keine Gefahren ausgehen und weitere Untersuchungen der Fläche deshalb entbehrlich sind. Das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) hat deshalb mit Schreiben vom 10.08.2017 beim Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (WWA) angefragt, ob es mit der Entlassung des Grundstücks aus dem Altlastenverdacht einverstanden ist. Hierzu hat sich das WWA mit Mail vom 01.09.2023 geäußert. Darin schlägt das WWA als Ergebnis seiner Bewertung vor, auf dem Grundstück eine orientierende Untersuchung nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchzuführen. Zwischenzeitlich wurde vom Büro mooser ingenieure gmbh & co. Kg für das Grundstück Fl. Nr. 158, Gemarkung Gennach, eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die

Ergebnisse dieser Altlastenuntersuchung wurden in einem Bericht zusammengefasst (Altlastenerkundung historische Kiesgrube, Langerringen, Projektnr. 18/25 vom Mai 2025). In dieser Untersuchung wurden zur Prüfung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser am 10.04.2025 insgesamt sieben Rammkernsondierungen abgeteuft. Die im Rahmen der Sondierungen gewonnenen Bodenproben wurden chemisch analysiert. Die Analytik umfasste den vollständigen Parametersatz nach Anlage 2 Tabelle 1 der BBodSchV sowie ausgewählte Leitparameter. In keiner der untersuchten Proben wurden Überschreitungen der maßgeblichen Prüfwerte festgestellt. Der Anfangsverdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird damit aus fachlicher Sicht als ausgeräumt bewertet.

Die lediglich untergeordnet erforderliche verkehrliche Erschließung des überplanten Areals wird über einen landwirtschaftlichen Weg mit Anbindung an die Alpenblickstraße sichergestellt.

# 2. Anlass und Ziele, Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Langerringen beabsichtigt auf dem Grundstück Flur Nr. 158, Gemarkung Gennach, das derzeit bereits teilweise baulich genutzt wird, die bestehenden Strukturen (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zuge soll bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprechend konkretisiert wird. Nachdem diese Vereinsnutzungen nur langfristig gesichert werden können, wenn die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Nutzung entspricht, muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 158 entsprechend geändert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen (Fassung vom 14.12.2010) ist dieser Bereich des Änderungsgebietes (Flur Nr. 158, Gemarkung Gennach) bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanens soll für die überplante Fläche in der vorbereitenden Bauleitplanung künftig eine

„Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Gehölzbestand ausgewiesen werden.

Zudem möchte die Gemeinde aufgrund der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung nördlich des Änderungsgebietes einen Puffer zur bestehenden Vereinsnutzung ebenfalls auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich sichern. Aus diesem Grund soll der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellte Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 161, Gemarkung Gennach, als öffentliche Grünfläche dargestellt werden. Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird diese Nutzung dann entsprechend konkretisiert (Freifläche, Gehölzpflanzungen, etc.).

Aus denselben Gründen soll für die bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche im Osten des Änderungsgebietes ein Planzeichen ergänzt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freizuhalten ist. Dadurch können immissionsschutzrechtliche Konflikte sowohl mit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung im Norden, als auch mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung im Westen bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeräumt werden.

# 3. Auswirkungen der Planung

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) liegt die Gemeinde Langerringen im allgemeinen ländlichen Raum. *„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten“ [LEP 8.1 (Z)].*

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) liegt die Gemeinde Langerringen allgemeinen ländlichen Raum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg – Schwabmünchen - Buchloe. *„Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu.“ [RP 9 B III 5.1 (G)].* Zudem soll *„auf ein größeres Angebot an Jugendübernachtungshäusern und Jugendzeltplätzen und auf die Sanierung bestehender*

*Jugendübernachtungshäuser und Jugendtagungshäuser, hingewirkt werden." [RP 9 B III 6.1 (Z)].*

Die aktuelle Planung (planungsrechtliche Sicherung der Vereinsnutzung) trägt den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen grundsätzlich Rechnung. Belange der Landesplanung und Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen.

## 3.2 Grünordnung

Für das Änderungsgebiet ist im Süden und Westen bereits eine an die Lage angepasste Eingrünung vorhanden, die von der Planung nicht tangiert wird. Somit ist eine geeignete Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt.

Für die übrigen Teile des Änderungsgebietes (Grünfläche; Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist) ist keine Ein- und Durchgrünung erforderlich.

Eine Konkretisierung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## 3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die lediglich untergeordnet erforderliche verkehrliche Erschließung des überplanten Areals für den motorisierten Individualverkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger ist über eine landwirtschaftlichen Weg mit Anbindung an die Alpenblickstraße gewährleistet.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt bedarfsorientiert über Anschlüsse an das in der Alpenblickstraße anliegende Kanal- und Leitungsnetz. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte.

# 4. Umweltbericht

Bei der 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 auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt,

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser 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 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und sonstiger Erkenntnisse fortgeschrieben und 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. Insbesondere die Betrachtung des Natur- und Artenschutzes sowie der immissionsschutzfachlichen Belange erfolgt daher auf Ebene nachfolgender Planungsschritte (verbindliche Bauleitplanung).

## 4.1 Einleitung

### 4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Siehe hierzu Pkt. 2 „Anlass und Ziele, Planungsrechtliche Ausgangssituation“.

### 4.1.2 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 1 „Beschreibung des Änderungsgebiets“.

### 4.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Es handelt sich vorwiegend um eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen (Vereinsnutzungen).

Die im Änderungsgebiet als „öffentliche Grünfläche“ sowie als “Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereich werden von der Betrachtung der Umweltauswirkungen vollständig ausgenommen, da mit der vorliegenden Änderungsplanung keine Veränderung bzw. sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

*Beschreibung:*
Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar westlich des Änderungsgebietes östlich der Alpenblickstraße. Im Änderungsgebiet selbst sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Vorbelastungen durch Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Änderungsgebiet im Wesentlichen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen.

*Auswirkungen:*
Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Mit der Planung wird bislang eine für die Vereine zur Verfügung stehende Fläche planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des Areals können künftig innerhalb des Änderungsgebietes organisierte Angebote für das Vereinsleben geschaffen und somit die bisherige Nutzung optimiert und ergänzt werden.

Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wurde vom Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung (Stand 10/2024; Projekt Nr. 2024 1798) durchgeführt. Im Benehmen mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde war die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche auf die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) genannten Kriterien und Richtwerte abzustellen. Die Berechnungen haben ergeben, dass insbesondere zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 5 m über dem Gelände erforderlich wird. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahme und ergänzender Regelungen in den nachgelagerten Baugenehmigungen, insbesondere die Nutzung im Regelbetrieb nach 22:00 Uhr betreffend, sind erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Die konkreten Festsetzungen hierzu erfolgen auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Da mit der Planung im Vergleich zur aktuellen Situation eine vergleichbare Nutzungsintensität auf dem Änderungsareal zu erwarten ist, sind unter Berücksichtigung der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten, zumal die Gemeinde als Eigentümerin direkte Zugriffsmöglichkeiten auf die Nutzung der Flächen hat.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Das überplante Areal wird von Insekten, Vögeln und Kleinsäugern als Nahrungs- und Teilhabitat genutzt. Vor allem die bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Westen des Änderungsgebietes bieten hierbei eine potentielle Habitatstruktur. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei auf Arten, die sich trotz potentieller Störungen und Emissionen im Siedlungsgebiet etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl

unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Zudem liegt infolge der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gebäudestrukturen eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände bzw. Biotopstrukturen durch die Planung betroffen. Die im Süden und Westen des Änderungsgebietes bereits bestehenden, kompakten Gehölzstrukturen (Laubbäume und Sträucher), die im Zuge der Planung vollständig erhalten und planungsrechtlich gesichert werden, stellen eine wirksame Abschirmung zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dar.

Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

*Auswirkungen:*
Mit der Planung erfolgt keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades, da die bestehenden Strukturen lediglich planungsrechtlich gesichert und punktuell bedarfsorientiert ergänzt werden. Eine zusätzliche Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten. Durch die im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte noch zu konkretisierenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Westen des Änderungsgebietes bleiben bei Umsetzung der Planung auch weiterhin erhalten und werden gestalterisch in die Nutzung integriert.

*Ergebnis:*

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Fläche

*Beschreibung:*
Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits als Fläche für die Vereinsnutzung mit baulichen Anlagen und Rasenflächen intensiv genutzt wird. Besonders schützenswerte oder seltene natürliche Ressourcen sind auf diesem Areal nicht vorhanden.

*Auswirkungen:*
Mit der geplanten Entwicklung der bereits größtenteils nutzungsbedingt vorbelasteten Fläche (Vereinsnutzung) wird ein möglichst sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Zudem kann mit der Inanspruchnahme einer bereits jetzt relativ intensiv genutzten Fläche eine umfangreichere Neuausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden.

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

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:*
Das Änderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Lech-Wertach-Ebene im Bereich der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse). Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise wechselnd sandige und steinige Kiese mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit vor. Als natürliche Bodentypen haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt. Insbesondere im südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes ist im Zusammenhang mit den hier bereits bestehenden Nutzungen (Gebäude, Wege, etc.) bereits von einem anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen. Altlasten sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 158 und 158/2 Altlastenverdachtsflächen. Für die Fläche Fl. Nr. 158 wurde eine sogenannte Historische Erkundung durchgeführt. Der Sachverständige ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass von den Auffüllungen keine Gefahren ausgehen und weitere Untersuchungen der Fläche deshalb entbehrlich sind. Das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) hat deshalb mit Schreiben vom 10.08.2017 beim Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (WWA) angefragt, ob es mit der Entlassung des Grundstücks aus dem Altlastenverdacht einverstanden ist. Hierzu hat sich das WWA mit Mail vom 01.09.2023 geäußert, diese Mail wurde von unserem Bodenschutzrecht der VG Langerringen am 06.09.2023 zugeleitet. Darin schlägt das

WWA als Ergebnis seiner Bewertung vor, auf dem Grundstück eine orientierende Untersuchung nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchzuführen. Zwischenzeitlich wurde vom Büro mooser ingenieure gmbh & co. Kg für das Grundstück Fl. Nr. 158, Gemarkung Gennach, eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Altlastenuntersuchung wurden in einem Bericht zusammengefasst (Altlastenerkundung historische Kiesgrube, Langerringen, Projektnr. 18/25 vom Mai 2025). In dieser Untersuchung wurden zur Prüfung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser am 10.04.2025 insgesamt sieben Rammkernsondierungen abgeteuft. Die im Rahmen der Sondierungen gewonnenen Bodenproben wurden chemisch analysiert. Die Analytik umfasste den vollständigen Parametersatz nach Anlage 2 Tabelle 1 der BBodSchV sowie ausgewählte Leitparameter. In keiner der untersuchten Proben wurden Überschreitungen der maßgeblichen Prüfwerte festgestellt. Der Anfangsverdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird damit aus fachlicher Sicht als ausgeräumt bewertet.

*Auswirkungen:*

Da mit der Planung keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht, wird das Schutzgut Boden nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden ohnehin auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Insbesondere in den Randbereichen werden Flächen erhalten, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens dauerhaft gesichert ist.

*Ergebnis:*

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Westlich des Änderungsgebietes verlaufen mit der Gennach und dem Eggartgraben zwei Fließgewässer.

Im Westen und Südosten des Änderungsgebietes werden geringfügig die Hochwassergefahrenflächen $HQ_{100}$ der Gennach tangiert. Innerhalb dieser Flächen werden jedoch keine neuen Bauflächen ausgewiesen, so dass

eine negative Beeinträchtigung dieser Flächen ausgeschlossen werden kann.

*Auswirkungen:*

Durch die geplante Nutzung des Areals erfolgt keine weitere, wesentliche Bodenversiegelung. Somit ist mit der Planung auch keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser verbunden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

*Auswirkungen:*

Mit der Überplanung des Areals gehen keine Veränderungen der klimatischen Verhältnisse einher, zumal das Areal eine verhältnismäßig geringe Flächengröße aufweist.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

*Beschreibung:*

Das Landschafts- und Ortsbild des überplanten Areals westlich der Alpenblickstraße wird bereits durch die bestehenden baulichen Anlagen und die kompakten Gehölzstrukturen im Randbereich geprägt. Die im südlichen und westlichen Randbereich des Änderungsgebietes vorhandenen Gehölzstrukturen fungieren dabei als Eingrünung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung entstehen im Änderungsgebiet keine das Landschaftsbild verändernden oder beeinträchtigenden Strukturen. In

Verbindung mit bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen kann auch weiterhin ein der Lage angemessenes Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Vereinsflächen sichergestellt werden.

*Ergebnis:*

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Im Bereich des Änderungsgebietes selbst und auch in der weiteren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde und Befunde im Umgriff des Änderungsgebiets können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

*Auswirkungen:*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

*Ergebnis:*

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten Nutzung im Vergleich zu der bisherigen Nutzung (Vereinsnutzung) kaum nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 4.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die bau- und betriebsbedingten sowie kumulativen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung nur schwer abschätzbar.

*Mögliche Baubedingte Auswirkungen*

- Im Zuge der Umsetzung eventueller Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Änderungsgebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. *(Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen.
  *(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen)*

- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.
  *(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)*

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.
  *(Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

- Auf der überplanten Fläche fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt.
  *(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

## 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das überplante Änderungsareal weiterhin als Kommunikationsfläche für Vereine intensiv genutzt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung wäre aufgrund der derzeitigen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen nicht möglich.

## 4.5 Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Strukturen im Änderungsgebiet (Vereinsnutzung) eignet sich die überplante Fläche in besonderem Maße für die planungsrechtliche Sicherung derer. Die bestehende Nutzung in diesem Zuge erhalten, zumal die Gemeinde Eigentümerin der Grundstückes ist. Am vorgesehenen Standort sind auch bereits großzügige Gehölzstrukturen vorhanden, die von der Planung nicht tangiert werden bzw. erhalten bleiben. Somit bestehen keine Planungsalternativen.

## 4.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen wurden u.a. Erfahrungswerte aus den bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanungen für das Änderungsgebiet sowie aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Des Weiteren wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

***Schutzgut Boden/Wasser:***

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 30.08.2023, mit Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie zur vorhandenen Bodengüte im Änderungsgebiet.
- Landratsamt Augsburg, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 10.08.2023, mit Anmerkungen zum Altlastenverdacht auf dem Grundstück Fl. Nr. 158 der Gemarkung Gennach und der bereits durchgeführten historischen Erkundung der Fläche.

- mooser ingenieure gmbh & co. Kg, Orientierende Altlastenuntersuchung für das Grundstück Fl. Nr. 158, Gemarkung Gennach, Projektnr. 18/25 vom Mai 2025 zur Prüfung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser; keine Überschreitungen der maßgeblichen Prüfwerte Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird aus fachlicher Sicht als ausgeräumt bewertet.

## 4.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

## 4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die bestehenden Strukturen (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck werden die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes in der 7. Änderung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Um die Auswirkungen der geplanten Nutzung der Fläche für Vereinsnutzung beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Im Ergebnis dieser Bewertung kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung der Planung im Vergleich zu der bereits jetzt vorhandenen Nutzung des Areals als Kommunikationsfläche für Vereine unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen keine wesentlich nachhaltigeren Auswirkungen für die maßgebenden Schutzgüter zu erwarten sind. Für die durch die Planung darüber hinaus entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte bei Bedarf Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

# 5. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# 6. Wirksamkeit

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerringen wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

**Aufgestellt:**
**Kissing, 15.05.2025**

**Arnold Consult AG**