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

Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Langerringen berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Änderungsplanung

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.

Demzufolge hat der Gemeinderat der Gemeinde Langerringen den Beschluss zur 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen östlich der Alpenblickstraße am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Gennach gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderungsplanung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung zur 7. Änderung des FNP eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, verwiesen. Nach der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde insbesondere bei Detailprüfungen wie den und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz (Lärm etc.) Gebrauch gemacht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 und während der öffentlichen Auslegung vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 7. Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen, sofern sie FNP-relevant waren. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Immissionsschutz

Seitens des Sachgebietes Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Augsburg wurde im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30a auf das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, um insbesondere die Lärmentwicklung durch die Gemeindebedarfsfläche zu untersuchen, ob im Bereich der angrenzenden Wohngebiete gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

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 umliegende schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten, zumal die Gemeinde als Eigentümerin direkte Zugriffsmöglichkeiten auf die Nutzung der Flächen hat.

Die künftige Immissionssituation des Änderungsbereichs wurde in der Begründung und im Umweltbericht zur 7. Änderung des FNP erläutert und entsprechend dargelegt.

Natur- und Artenschutz, Ein- und Durchgrünung

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.

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.

Boden und Wasser

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.

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.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Strukturen im Änderungsgebiet (Vereinsnutzung) eignet sich die überplante Fläche in besonderem Maße für die planungsrechtliche Sicherung derer. Die bestehende Nutzung bleibt in diesem Zuge erhalten, zumal die Gemeinde Eigentümerin des 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.

Langerringen, _____

_____

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister