**- Teil C -**

# Gemeinde Langerringen

**Landkreis Augsburg**

**Bebauungsplan Nr. 30 a**
**„Gennach - Südost II “**

# B E G R Ü N D U N G

**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. Anlass für die Planung ..... 4**

**2. Beschreibung des Plangebietes ..... 5**

2.1 Lage und Geltungsbereich ..... 5
2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse ..... 5
2.3 Topografie und Vegetation ..... 6
2.4 Geologie und Hydrologie ..... 6
2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen ..... 7

**3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 8**

3.1 Regional- und Landesplanung ..... 8
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan ..... 12
3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne ..... 12

**4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 13**

4.1 Ziele der Planung ..... 13
4.2 Art der baulichen Nutzung ..... 14
4.3 Maß der baulichen Nutzung ..... 15
4.4 Sonstige Festsetzungen ..... 16
4.4.1 Höhenlage, Bezugspunkte ..... 16
4.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen ..... 17
4.4.3 Anzahl der Wohnungen ..... 18
4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 18
4.5 Grünordnung, Freiraum ..... 19
4.6 Immissionsschutz ..... 20
4.7 Verkehrliche Erschließung ..... 21
4.7.1 Ruhender Verkehr ..... 22
4.7.2 Fuß- und Radwegeverbindungen ..... 22

**5. Ver- und Entsorgung ..... 22**

5.1 Wasserversorgung ..... 22
5.2 Abwasserentsorgung ..... 22
5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung ..... 23
5.4 Strom- und Gasversorgung ..... 24
5.5 Fernmeldeanlagen ..... 25
5.6 Abfallbeseitigung ..... 25

**6. Umweltbericht ..... 25**

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung ..... 26
6.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung ..... 26
6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen . 26

6.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens ..... 36
6.5 Kumulative Auswirkungen ..... 37
6.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind ..... 38
6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 38
6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ..... 38
6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ..... 38
6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) ..... 39
6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung ..... 42
6.10 Planungsalternativen ..... 43
6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..... 44
6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ..... 45
6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 45
**7. Denkmalschutz ..... 46**
**8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche ..... 47**
**9. Städtebauliche Statistik ..... 48**
**10. In-Kraft-Treten ..... 48**

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach - Südost II“ der Gemeinde Langerringen in der Fassung vom 15.05.2025.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

# 1. Anlass für die Planung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Augsburg, besteht auch im Gemeindegebiet Langerringen trotz der aktuellen Entwicklungen nach wie vor ein großer Bedarf an neuem Wohnraum. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde Langerringen auf einem etwa 2,2 ha großen Areal am südlichen Rand der Ortslage Gennach eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Hier sollen verschiedene Angebote für unterschiedlichen Wohnraum (Einzelhaus, Doppelhaus) geschaffen werden. Mit den angebotenen Wohnformen kann den im Gemeindegebiet Langerringen nach wie vor vorhandenen Nachfragen nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Langerringen 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 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprechend konkretisiert wird.

Nachdem das Plangebiet im Süden der Ortslage Gennach im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage eines in enger Abstimmung mit der Gemeinde entwickelten Planungskonzeptes wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Für die langfristige Sicherung der geplanten wohnbaulichen Strukturen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach-Südost II“ aufgestellt werden und im Parallelverfahren hierzu die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

# 2. Beschreibung des Plangebietes

## 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Gennach und liegt östlich der Alpenblickstraße. Es umfasst den Bereich der Grundstücke Flur. Nrn. 158, 158/1, 158/2, 159, 161 und 162/2 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 145, 160 und 162 jeweils Gemarkung Gennach.




Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 30a „Gennach-Südost II“ beträgt ca. 2,22 ha. Davon entfallen ca. 0,68 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA 1 - WA 2), ca. 0,25 ha auf die Flächen für den Gemeinbedarf, ca. 0,22 ha auf bestehende bzw. neu geplante Verkehrsflächen, ca. 0,36 ha auf geplante private/öffentliche Grünflächen, ca. 0,27 ha auf interne Ausgleichsflächen und ca. 0,44 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 158/1, 158/2 und 160 befinden sich in privatem Eigentum. Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 162 liegt aktuell ebenfalls noch in privatem Eigentum, soll aber von der Gemeinde erworben werden. Die Grundstücke Flur Nrn. 145, 158, 159, 161 und 162/2 befinden sich hingegen im Eigentum der Gemeinde Langerringen.

## 2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der naturräumlichen Einheit der Lech-Wertach-Ebene zuzuordnen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des bestehenden Schlittenberges auf dem Grundstück Fl. Nr. 158 mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 576 m ü. NN weitestgehend eben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um bislang noch nicht baulich genutzte Flächen, die als landwirtschaftliche Flächen intensiv bewirtschaftet werden. Im südwestlichen Teil befinden sich 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 westlichen Randbereich befindet sich zudem eine bereits hergestellte Zufahrt zur Alpenblickstraße. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf einem Großteil der Flächen haben sich sonst keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet innerhalb der 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 vorherrschende Bodentypen haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Planbereich nicht vor. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes verlaufen mit der Gennach und dem Eggartgraben zwei Fließgewässer.

Im Westen und Südosten wird das Plangebiet 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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 158 und 158/2 Altlastenverdachtsflächen. Das Flurstück Nr. 158 der Gemarkung Gennach wird im Altlastenkataster als Altablagerung unter Kataster-Nummer

77200054 geführt. Die bodenschutzrechtliche Aufklärung erfolgt im Rahmen der Amtsermittlung. Die Vergabe einer erforderlichen Orientierenden Untersuchung durch das WWA Donauwörth ist derzeit noch ausstehend.

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.

## 2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an das im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Plangebiet ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Westen durch die Alpenblickstraße, den Eggartgraben und die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäudestrukturen der Ortslage Gennach;
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen;
- Im Osten durch weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen;
- Im Norden durch ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Gebäudestrukturen der Ortslage Gennach.

# 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

## 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) liegt die Gemeinde Langerringen im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 9 (Region Augsburg) zentral zwischen den Mittelzentren Schwabmünchen, Buchloe sowie Landsberg a. Lech und Mindelheim.

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten“ [LEP 8.1 (Z)]. „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ [LEP 3.1 Abs. 2 (G)]. „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ [LEP 3.3 Abs. 2 (Z)].

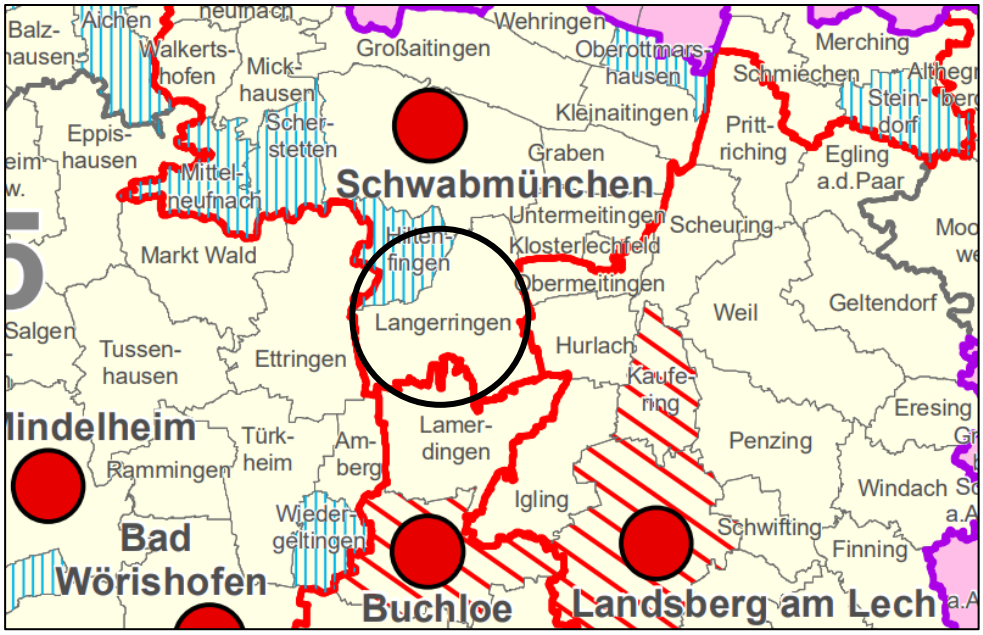


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Die Gemeinde Langerringen liegt im südlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und befindet sich gemäß Regionalplan der Region Augsburg im 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)].

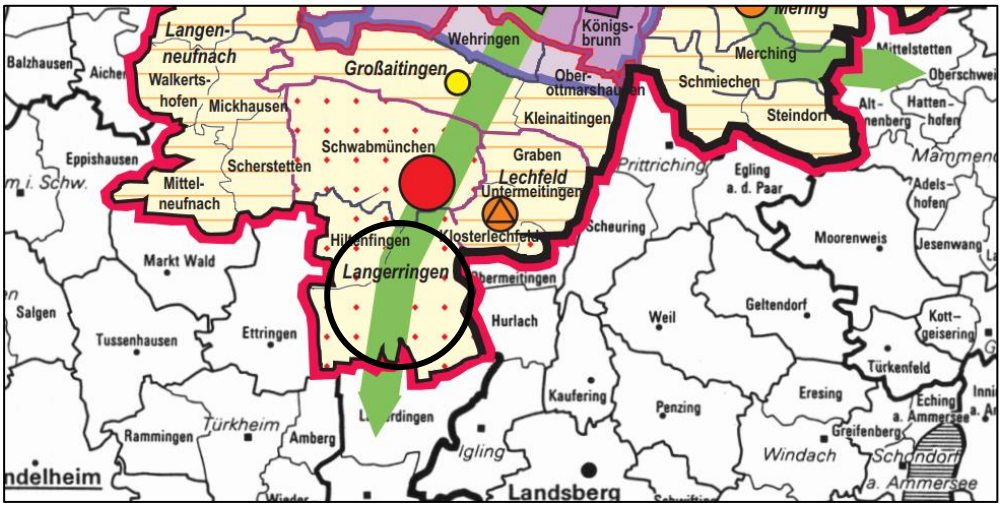



Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 9 (Augsburg)

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis zum Jahr 2041: Zunahme um 11,2 %) im Landkreis Augsburg und insbesondere auch im Gemeindegebiet Langerringen sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Gemeindegebiet Langerringen in den letzten Jahren dargestellt:

| Jahr | Einwohnerzahl (Stand 31.12.) |
|---|---|
| 2021 | 4.015 |
| 2020 | 3.938 |
| 2019 | 3.909 |
| 2018 | 3.820 |
| 2017 | 3.773 |
| 2016 | 3.765 |
| 2015 | 3.683 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Langerringen zwischen den Jahren 2015 und 2021 um ca. 9 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt, ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl im Gemeindegebiet Langerringen zu rechnen.

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Langerringen durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5

Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,2 Ew./Wohneinheit), da im Plangebiet vorwiegend Häuser für Familien mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1,0 %, was im Hinblick auf die Einwicklung in den letzten Jahren als eher gering angesehen werden kann, wird die Bevölkerung im Gemeindegebiet Langerringen um ca. 40 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 16 Wohneinheiten pro Jahr (40 Ew./Jahr : 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Langerringen vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 200 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Langerringen und seinen Ortsteilen über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Demzufolge stehen der Gemeinde faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Innerhalb der Ortslage Gennach ist zwar ein geringfügiges Nachverdichtungspotential vorhanden, welches für die Gemeinde jedoch faktisch nicht auszuschöpfen ist. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Langerringen vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Die bereits entstandenen Wohngebiete entlang der Alpenblickstraße weisen eine grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Gennach vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar östlich bzw. südlich der bereits bestehenden Wohngebiete anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gennach-Südost II“ beträgt ca. 2,22 ha. Im

vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 30% der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. 7 Städtebauliche Statistik). Ca. 70% der Fläche werden für öffentliche und private Verkehrs- und Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Im vorliegenden Fall würde dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 0,70 ha entsprechen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von gut 500 m² (7.000 m² WA / 14 Grundstücke) und unter der Annahme, dass pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einzelhäuser, Doppelhaushälfte) errichtet werden, können ca. 14 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Demzufolge wird mit der Planung Wohnbauland für ca. 35 Einwohner neu geschaffen (14 Wohnungen x 2,5 Ew./ Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 40 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung des Baugebietes „Gennach-Südost II“ dem in Langerringen vorhandenen Bedarf an ca. 200 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit nur zu einem geringen Teil Rechnung getragen.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Langerringen ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 10-15 Jahre (Bedarf bis zu ca. 200 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Gennach-Südost II“, ca. 14 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Gennach erfolgen, zumal diese Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Gennach, östlich der Alpenblickstraße den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde Langerringen demnach nicht entgegen.

## 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

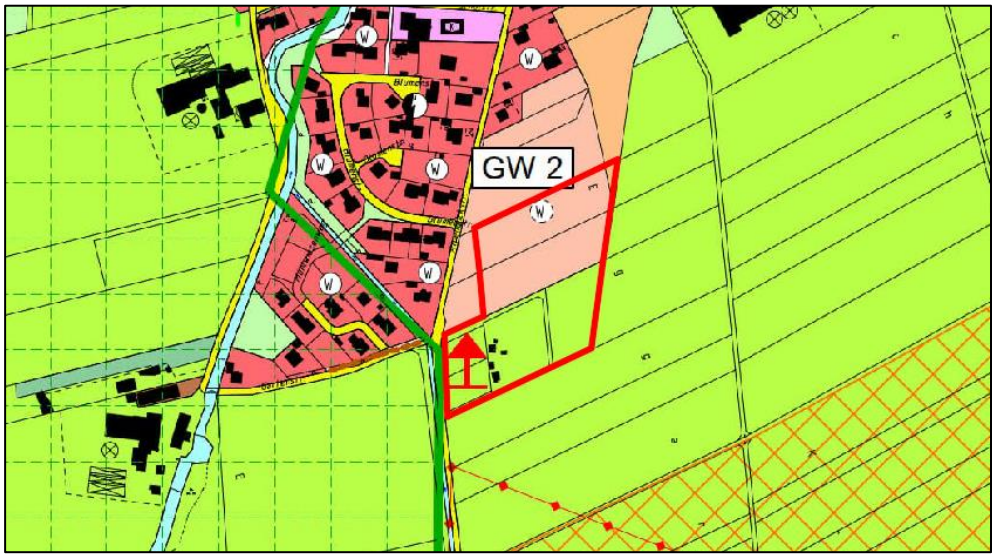



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Langerringen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen sind die überplanten Flächen im Norden bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die südlichen Flächen sind bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf kann jedoch nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und entsprechend der geplanten Nutzung künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit Gehölzbestand ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach-Südost II“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerringen entwickelt werden.

## 3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 158/2, 158/1, 159, 160, 161 und 162 im Süden von Gennach, östlich der Alpenblickstraße sind bislang baulich noch nicht genutzt. Auf dem Grundstück Flur Nr. 158 sind bereits Gebäude, die zu Vereinszwecken genutzt werden, vorhanden. Auf dem Grundstück Flur Nr. 162/2 befindet sich zudem bereits eine versiegelte Zufahrt zur Alpenblickstraße. Diese Flächen sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35

BauGB zu beurteilen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 a „Gennach-Südost II“ wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Gennach - Südost“ (rechtsverbindlich seit 18.04.2018) sowie die „Satzung über die Festsetzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gennach“ (Ortsrandsatzung, rechtsverbindlich seit 22.12.1992), soweit sich diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 a befinden, geändert und insoweit unwirksam.

# 4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 4.1 Ziele der Planung

Das Planungskonzept sieht im Süden der Ortslage Gennach eine wohnbauliche Entwicklung vor. Das neue Wohngebiet greift dabei die Bestandsbebauung im nördlich und westlich des Plangebietes auf und rundet diese nach Südosten hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuem Wohnraum im südlichen Landkreis von Augsburg Rechnung getragen werden. Auf den Flächen im Süden des Plangebietes sollen darüber hinaus die bestehenden Strukturen (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann diese Vereinsnutzungen langfristig erhalten werden.

Aus immissionsschutzfachlichen Gründen soll ein Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 160 der Gemarkung Gennach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Für die als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche im Südosten des Plangebietes wird daher festgesetzt, dass in diesem Bereich jegliche Art der baulichen Nutzung (Gebäude, bauliche Anlagen, etc.) unzulässig ist. Zulässig ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Acker- oder Grünlandnutzungen). Dadurch können permanente immissionsschutzrechtliche Konflikte (z.B. Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen aus dem Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle) sowohl mit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung im Norden, als auch mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung im Westen ausgeräumt werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bereichs kann weiterhin uneingeschränkt erfolgen (Acker- oder Grünlandnutzungen).

Die verkehrliche Erschließung der neuen Gebäudestrukturen und Nutzungen ist für den motorisierten Individualverkehr über eine neue Erschließungsstraße

vorgesehen, die im Westen in die Alpenblickstraße und im Norden in den Kirchackerweg mündet. Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Wohnbebauung im Süden wird am südlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes eine Grünfläche mit Bäumen als Puffer zu der bestehenden Vereinsnutzung vorgesehen. Zudem sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Randbereich des Wohngebietes geplant. Die landwirtschaftliche Fläche im Südosten des Plangebietes soll ebenfalls von Bebauung freigehalten werden. Des Weiteren sollen auf den Grundstücken westlich der Fläche für Gemeinbedarf die Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Süden der Ortslage Gennach bereits bestehenden Baustrukturen sichergestellt werden.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Planbereiches ist entsprechend der geplanten allgemeinen Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Ortszentrum von Gennach zu einer Umsetzung kommen und künftig zu einer weiteren Belebung dieser beitragen. Im neuen Wohngebiet im Südosten der Ortslage Gennach sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Zudem steht diese Nutzungsform auch der geplanten Schaffung von Wohnraum entgegen.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Wohngebiet nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen an den benachbarten und auch geplanten Wohnnutzungen verbunden wäre.

Die im südlichen Teil des Plangebietes liegenden Flächen (Grundstück Flur Nrn. 158 und 159) werden zudem als Fläche für Gemeinbedarf mit der

Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ planungsrechtlich gesichert. Auf dieser Fläche, die bereits teilweise baulich genutzt wird, sollen die bestehenden Strukturen (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) inkl. der erforderlichen Einrichtungen hierfür (Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen; sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Nutzungen; etc.) planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Bzgl. der zulässigen und unzulässigen Nutzungen auf der Fläche für die Landwirtschaft wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 verwiesen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse, der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen (WA1) getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Süden der Ortslage Gennach im Übergangsbereich von bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen und den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig dabei unterschritten. Auf den überplanten Flächen (WA2) ist bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus hingegen eine GRZ von 0,35 zulässig, und bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus ebenfalls eine GRZ von 0,25. Damit wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten auch in diesem Bereich nicht überschritten. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl in den Bereichen WA1 und WA2 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden. Trotz einer eher zurückhaltenden GRZ (0,25 bzw. 0,35) soll damit die Möglichkeit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze (oberirdisch), Terrassen und Balkone, sowie die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht zu stark eingeschränkt werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ II (ca. 0,5 bzw. 0,7) liegt etwa im Bereich des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte

gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre (Gesamt-GRZ 0,6).

Mit dem Angebot an neuen öffentlichen Grün- und Freiflächen im neuen Wohnquartier und der hohen Qualität der privaten Grün- und Freiflächen kann möglichen nachteiligen Auswirkungen der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit wirksam begegnet werden.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen und Gebäudeoberkante stellen sicher, dass die jeweils festgesetzte Mindestanzahl an Vollgeschossen auch entsprechend umgesetzt werden können.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen letztlich eine städtebaulich verträgliche, der Lage am südlichen Ortsrand der Ortslage Gennach angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die einerseits den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum (Doppelhaus, Einzelhaus) gerecht wird, andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Gennach ermöglicht.

Durch die für die Flächen für Gemeinbedarf jeweils festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen im Bereich der Bestandsgebäude kann eine planungsrechtliche Bestandssicherung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Mit einer errechneten GRZ von ca. 0,11 (GR=270 m²) ist von einem verträglichen Nutzungsumfang bzw. baulichen Dichte im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auszugehen.

## 4.4 Sonstige Festsetzungen

### 4.4.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhenvorgaben auf Höhen über Normalhöhennull (NHN) bei den Erdgeschossfertigfußböden im allgemeinen Wohngebiet wird nicht nur die vorhandene Topographie im Bereich des Plangebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben gesichert werden.

Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf festgesetzte Höhenknoten in der Planzeichnung) der Erdgeschossfertigfußböden für jedes einzelne private Baugrundstück kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

### 4.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke bauliche Verdichtung der überplanten Flächen durch zu lange und damit untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden.

Im Bereich WA2 sind Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten, um eine ungleichmäßige, gestalterisch störende Gebäudestruktur zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Zu dicht an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die mögliche Ausbildung der neuen Wohngebäude werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt. Durch die vorgenommene Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein weitestgehend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich wesentlich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Siedlungsgebieten orientiert. Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, Bauweise, etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Plangebiet textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden entsprochen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich der Ortslage Gennach sichergestellt werden.

Nachdem sich das gewählte Baugrenzengefüge sehr eng an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes orientiert, werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile bzw. Anbauten/Bauteile Möglichkeiten zu einer teilweisen Überschreitung dieses Gefüges eröffnet. So dürfen Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m², nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Anbauten/Bauteile (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei mit Nebengebäuden und Pergolen sowie untergeordneten Anbauten/Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) etc. ein Abstand von mindestens 3,0 m zur

Hinterkante öffentlicher Straßen einzuhalten ist. Als Maß für untergeordneten Anbauten/Bauteile wird maximal ein Drittel der Gebäudelänge des jeweiligen Hauptgebäudes und eine maximale Tiefe von 1,50 m festgelegt.

Mit den getroffenen Vorgaben (Bauweise, etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

### 4.4.3 Anzahl der Wohnungen

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Bereich WA1 und WA2 soll eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) ausgeschlossen werden.

### 4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel der getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der neuen Wohngebäude im Plangebiet ist die Gewährleistung eines möglichst einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen innerhalb des neuen Wohngebietes. Dabei sollen sich die am südlichen Ortsrand von Gennach neu entstehenden Wohngebäude harmonisch in die Bestandsstrukturen des umliegenden Siedlungsgebietes der Ortslage Gennach einfügen. Daher werden für die Gestaltung der neuen Wohngebäude vorwiegend Gestaltungselemente/-formen vorgegeben, die sich in ähnlicher Form auch bei den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes finden.

Für die neu entstehenden Gebäude werden steilgeneigte bzw. flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, mit ziegelroter über rotbrauner bis brauner und grauer bis anthrazitfarbener Dacheindeckung vorgegeben. Damit wird für die jeweiligen Bauflächen eine weitestgehend einheitliche Dachgestaltung gesichert, die sich verträglich in die Dachlandschaften des umliegenden Siedlungsgebietes einfügen lässt.

Zudem dürfen Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Damit können die geneigten Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 40° zulässig, da diese bei einem flachgeneigten Satteldach gestalterisch nicht in die Dachfläche integriert werden können. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Traufflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. der obere Ansatz bei Schleppgauben müssen mindestens

0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen, der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll das Ziel einer möglichst ruhigen Dachlandschaft in dem neuen Wohngebiet weiter unterstützt werden.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Gennach sichergestellt werden.

Zu einer hohen Freiraumqualität trägt auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden, in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen oder die Vorgabe zu deren Eingrünung bei.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neu entstehenden Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen und Gabionen oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Etwaige Einzäunungen zum Offenland sind mit einem Bodenabstand von 10 cm zu gestalten und um mind. 50 cm von der Außengrenze nach innen versetzt zu errichten. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden Grünstrukturen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes im Süden der Ortslage Gennach gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen.

## 4.5 Grünordnung, Freiraum

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, werden Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der privaten Wohngrundstücke getroffen. So sollen auf den privaten Grundstücken in den Bereichen WA 1 und WA 2 pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume gepflanzt werden. Zudem ist

der in der Planzeichnung festgesetzte, zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sollen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die verbleibenden Wiesenflächen sollen durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil u möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen entwickelt werden. Außerdem ist auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen zu entwickeln. Zudem sollen Garagen und Carports mit einem Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Neben der grünordnerischen Gestaltung kann die Dachbegrünung dieser Anlagen auch zu einem gewissen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers beitragen. Mit den Mindestvorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen kann eine, der Lage des wohnbaulich neu zu entwickelnden Standortes im unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet Gennach, angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen ist der Einsatz von Düngung oder Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des neuen Wohngebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den im Wohngebiet neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) können auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen werden.

## 4.6 Immissionsschutz

Als Bestandteil der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt (Büro em plan, Projekt Nr. 2024 1798, Stand 10/2024). 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.

Im vorliegenden Fall waren die regelmäßig stattfindenden Dorftreffs aber insbesondere die Feiern einem Regelbetrieb zuzuordnen. Die gelegentlich, bis zu fünfmal pro Jahr stattfindenden Veranstaltungen, z. B. die Maifeier mit bis zu 200 Personen waren im Sinne sog. seltene Ereignisse nach der TA Lärm zu beurteilen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass insbesondere zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 5 m über dem Gelände erforderlich wird. Dieser wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt entlang der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche platziert und sowohl zeichnerisch als auch textlich verbindlich festgesetzt.

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. Ein konkreter Nachweis erfolgt ergänzend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Alpenblickstraße und dem Kirchackerweg werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig durch eine neu geplante Erschließungsstraße gewährleistet. Dazu werden die beiden bestehenden Enden der Alpenblickstraße im Westen und des Kirchackerweges im Norden durch die neu geplante Erschließungsstraße miteinander verbunden. Mit der neuen Erschließungsstraße können die im Planbereich neu geplanten Wohnnutzungen erreicht werden.

Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, dadurch wird das Tempo der Fahrzeuge in diesem Bereich stark eingeschränkt. Mit dieser Lösung soll für alle Verkehrsteilnehmer eine ruhige und sichere Verkehrsführung im neuen Wohngebiet gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraße und deren Anschlüsse an die Alpenblickstraße und den Kirchackerweg im Hinblick auf Schleppkurven, Kurvenradien etc. erfolgt im Rahmen der im weiteren Verfahren zu erstellenden Erschließungsplanung.

Die Erschließung für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt ausschließlich über die südliche Zufahrt mit Anbindung an den anliegenden Landwirtschaftsweg.

### 4.7.1 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils gültigen Fassung.

Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Garagen und Carport auf den Wohngrundstücken vermeiden zu können, dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga“) realisiert werden.

### 4.7.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Anbindung an die Alpenblickstraße im Westen und den Kirchackerweg im Norden ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert, da die verkehrsberuhigte Straße für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbar sein wird.

# 5. Ver- und Entsorgung

## 5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Wohngebiets kann über das in der Alpenblickstraße bzw. dem Kirchackerweg bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus können die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) direkt zu den neu geplanten Wohngebäuden geführt werden.

## 5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Alpenblickstraße bzw. dem Kirchackerweg bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohngebäuden geführt.

## 5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagwasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss demzufolge das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden. In diesem Zusammenhang ist der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu minimieren.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch ein mit den Fachbehörden abgestimmtes System, dass das Niederschlagswasser effizient ableitet und eine Überschwemmung verhindert. Dabei werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Sickermulden eingesetzt, um das Wasser kontrolliert vor Ort zur Versickerung zu bringen. Der entsprechende Flächenbedarf ist in der Straßenplanung bereits berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der bereits in der Entwurfsplanung befindlichen Erschließungsplanung. Die Mulden werden mit einem $k_f$-Wert von $5 \times 10^{-5}$ m/s dimensioniert, während im beengten Anschlussbereich die Rainclean-Sickermulde vorgesehen ist. Das zwischenzeitlich vorliegende Baugrundgutachten bestätigt einen versickerungsfähigen Untergrund mit einem $k_f$-Wert von 1 x 10^-3 m/s.

Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils gültigen Fassung.

## 5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen GEN100 und GEN108 der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN) im Geltungsbereich hingewiesen. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LVN ist zu beachten.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

*Betriebsstelle Königsbrunn*
*Nibelungenstraße 16*
*86343 Königsbrunn*
*Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank*
*Tel.: 08231-6039-11*
*E-Mail: Koenigsbrunn@lew-verteilnetz.de*

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.

Die Gasversorgung ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

## 5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohngebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet.

## 5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann ortsüblich über die im Plangebiet neu geplanten Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehältnisse am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

# 6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen 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 eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

## 6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf östlich der Alpenblickstraße soll dem im Gemeindegebiet Langerringen vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Süden von Gennach vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Zudem sollen die bereits teilweise baulich genutzten, bereits bestehenden Strukturen (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) auf dem Grundstück Flur Nr. 158 planungsrechtlich gesichert werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit wohnbaulichen Gebäudestrukturen vorgesehen, die einen verträglichen Übergang zwischen der bereits in nördlicher und westlicher Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sicherstellen. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1. „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

## 6.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

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

## 6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Die im Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ und „private Grünfläche“ inkl. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur

und Landschaft“ sowie als “Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche werden von der Betrachtung der Umweltauswirkungen vollständig ausgenommen, da mit der vorliegenden Planung keine Veränderung bzw. weitestgehend sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt.

Schutzgut Mensch

*Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. 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 Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar westlich bzw. nördlich des Plangebietes östlich der Alpenblickstraße bzw. südlich des Kirchackerweges.

*Auswirkungen:*

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird bislang eine für die Vereine zur Verfügung stehende Fläche planungsrechtlich gesichert. Im Bereich dieser Fläche können künftig organisierte Angebote für das Vereinsleben geschaffen und somit die bisherige Nutzung optimiert und ergänzt werden.

Auf Ebene der vorliegenden 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. Weitere Ausführungen sind Ziffer 4.6 sowie der genannten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Alpenblickstraße und dem Kirchackerweg werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten Wohn- und sonstigen Nutzflächen 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 Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Das überplante Areal wird von Insekten, Vögeln und Kleinsäugern als Nahrungs- und Teilhabitat genutzt. Vor allem die bestehenden Gehölzstrukturen im Südwesten des Plangebietes 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einem Großteil des Gebietes kaum entwickeln. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind einige kompakte Gehölzstrukturen (Laubbäume und Sträucher) vorhanden, die im Zuge der Planung vollständig erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände bzw. Biotopstrukturen durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten

wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

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

*Auswirkungen:*

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Bauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen Wohnbauflächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Randeingrünung etc.) und die Erhaltung der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen und internen Ausgleichsflächen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf 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 hier nicht zu erwarten.

*Ergebnis:*

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt infolge der geplanten Entwicklung neuer Wohn- und sonstiger Bauflächen.

<u>Schutzgut Fläche</u>

*Beschreibung:*

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem eine Fläche, die bereits als Fläche für die Vereinsnutzung mit baulichen Anlagen und Rasenflächen intensiv genutzt wird.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,22 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

*Auswirkungen:*

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich der neuen Wohnbaufläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden.

Mit der geplanten Entwicklung der bereits größtenteils nutzungsbedingt vorbelasteten Fläche (Vereinsnutzung) im Südwesten des Plangebietes 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 Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

<u>Schutzgut Boden</u>

*Beschreibung:*

Das Plangebiet 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. Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Insbesondere im

südwestlichen Bereich des Plangebietes ist im Zusammenhang mit den hier bereits bestehenden Nutzungen (Gebäude, Wege, etc.) bereits von einem anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes 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:*

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung, Grünflächen, Ausgleichsflächen).

Da auf der Fläche für Gemeinbedarf keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht, wird das Schutzgut Boden nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

Auf der Altlastenverdachtsfläche sind keine baulichen Strukturen geplant, weshalb diese Fläche im Zuge der Planung auch keine Veränderung erfährt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes verlaufen mit der Gennach und dem Eggartgraben zwei Fließgewässer, diese werden von der Planung jedoch nicht tangiert.

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.
Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Planbereich liegen bislang noch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor (siehe auch Pkt. 2.4 „Geologie und Hydrologie“).

*Auswirkungen:*

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Mit der vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung kann ein gewisser Rückhalt des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen und damit auch eine verzögerte Einleitung in den Untergrund ermöglicht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen

und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Durch die geplante Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt keine weitere, wesentliche Bodenversiegelung. Somit ist mit der Planung auch keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auf dieser Fläche 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.

Der südwestliche von einer Hochwassergefahrenfläche $HQ_{100}$ betroffene Teil des Plangebietes wird auch künftig von jeglicher Bebauung freigehalten und wird als Grünfläche vorgesehen. Die Planung hat demnach keine nachteiligen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet und den Verlauf des Hochwassers bei Eintritt eines eventuellen $HQ_{100}$-Ereignisses.

*Ergebnis:*

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist diese Funktion im Plangebiet jedoch bereits nur noch sehr eingeschränkt ausgeprägt.

*Auswirkungen:*

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der Randlage des Areals, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten randlichen Grünstrukturen, Grünflächen und ergänzenden Baumpflanzungen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Mit der vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung kann für die Wohn- und sonstigen Gebäude grundsätzlich auch die temperaturausgleichende Wirkung dieser Dachkonstruktion genutzt werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

*Beschreibung:*

Die unmittelbare westliche und nördliche Nachbarschaft des Plangebietes wird bereits durch wohnbauliche Gebäudestrukturen geprägt. Das Plangebiet selbst wird bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich bereits bestehende bauliche Anlagen mit kompakten Gehölzstrukturen. Die östliche und südliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits entsprechende Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohngebietes wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Gennach bereits nachhaltig prägen. Mit den Eingrünungsmaßnahmen und den zu erhaltenden Gehölzstrukturen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am Übergang zu den angrenzenden Flächen gesichert werden.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf entstehen keine das Landschaftsbild verändernden oder beeinträchtigenden Strukturen. In Verbindung mit bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen sowie der Einbindung des bestehenden Schlittenberges in die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme kann auch weiterhin ein der Lage angemessenes Orts- und Landschaftsbild im Bereich der

Vereinsflächen sichergestellt werden.

*Ergebnis:*

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

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

Die unmittelbar im Westen des Plangebietes liegende Alpenblickstraße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Planung lediglich kleinere Anpassungen an die neue Erschließungssituation.

*Auswirkungen:*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der Fläche des Plangebietes bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße werden die vorhandenen Verkehrsflächen der Alpenblickstraße im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung teilweise eine geringe bauliche Veränderung / Anpassung erfahren, daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

*Ergebnis:*

Durch die geplante wohnbauliche und sonstige Nutzung und Überbauung 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 miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Wohnbauflächen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind bei Realisierung der geplanten Nutzung im Vergleich zu der bisherigen

Nutzung (Vereinsnutzung) kaum nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 6.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

*Baubedingte Auswirkungen*

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes (randliche Grünflächen etc.) 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 umliegender 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*

- Generell werden bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets die angrenzenden und auch bereits bestehenden Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straße werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im

Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)

- Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) wird das Risiko für Kontaminationen weiter gesenkt. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

## 6.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche). Die Flächen im Südwesten des Plangebietes würde weiterhin als Kommunikationsfläche für Vereine intensiv genutzt werden. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen und Grünflächen im künftigen Randbereich wäre ebenfalls nicht zu erwarten.

## 6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohnbauflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.

<u>Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser</u>

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion ($CO_2$ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohnbauflächen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Acker- bzw. Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstypen A11 bzw. G11), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Die im Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ und „private Grünfläche“ inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen sowie als “Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche werden von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche keine Veränderung erfahren bzw. weitgehend sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet

werden. Hierzu wird für das neue Wohngebiet (ca. 6.750 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Bauflächen (WA1-WA2) herangezogen. Für WA1 gilt dabei eine GRZ von 0,25 und für WA2 gilt eine GRZ von 0,35. Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interne Erschließungsstruktur; ca. 1.392 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da hier eine vollständige Versiegelung erfolgt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein Faktor von 0,11 angesetzt (errechnete GRZ aus der zulässigen Grundfläche bezogen auf die Grundstücksfläche).

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:




Ausgleichsbedarf neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

3.740 m² x 3 WP x 0,25 = 2.805 WP (WA1)

3.010 m² x 3 WP x 0,35 = 3.161 WP (WA2)

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg):

1.470 m² x 3 WP x 1,0 = 4.410 WP

Ausgleichsbedarf Gemeinbedarfsflächen:

2.540 m² x 3 WP x 0,11 = 838 WP

**Ausgleichsbedarf gesamt:**

**2.805 WP + 3.161 WP + 4.410 WP + 838 WP = 11.214 WP**

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durchgrünung, versickerungsfähige Beläge, etc.), stehen im zentralen Bereich des Plangebietes Flächen zur Verfügung, die naturschutzfachlich aufgewertet werden und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30a verbindlich zugeordnet werden („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“; Flächengröße im

Plangebiet = 2.724 m²).

Beim Bestand im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche handelt es sich wie auch im eingriffsrelevanten Bereich um Acker- bzw. Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstypen A11 bzw. G11), das pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Als **Ausgangszustand** für die interne Ausgleichsfläche sind somit insgesamt **8.172 WP** (2.724 m² x 3 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Auf der internen Ausgleichfläche im Zentrum des Plangebietes ist eine Umwandlung von bestehendem Intensivgrünland in eine artenreiche Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) vorzunehmen.

Die Extensivierung der Fläche (Größe insgesamt ca. 2.724 m²) soll durch eine geeignete Saatbettbereitung vorbereitet werden. Im Anschluss daran wird die gesamte Fläche mit artenreicher Feuchtwiesenansaat eingesät. Auf der gesamten Fläche ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus regionalem Wuchsgebiet mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % anzusäen. Die genaue Saatmischung für die artenreiche Feuchtwiese ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zudem werden im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche noch mehrere Laubbäume neu gepflanzt.

Bei der artenreichen Mähwiese ist vorgesehen, die Schnittzeitpunkte bei der Mahd in den Zeitraum von Mitte Juli bis Anfang/Mitte September zu legen, wobei ca. 20 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt. Eine Störung von bodenbrütenden Vogelarten kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Als wiederkehrende Pflegemaßnahme ist u.a. eine Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zwei- bis dreimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. und 3. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Ggf. ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Nachsaat erforderlich, falls die für den FFH-Lebensraumtyp 6510 erforderliche Artenzusammensetzung nicht erreicht wird.

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist die Maßnahme mit 8 Wertpunkten (WP) zu bewerten (Biotop-/Nutzungstyp G212; mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland). Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Herstellung einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Mähwiese) auf der überplanten internen Ausgleichsfläche ein **Prognosezustand** von insgesamt **21.792 WP** (2.724 m² x 8 WP).

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und

Ausprägungen ab. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ausgleichsumfang** | = | **Fläche** | × | **Prognosezustand** nach Entwicklungszeit* | – | **Ausgangszustand** |

Somit ergibt sich durch die vorgesehenen naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ein Ausgleichsumfang von **13.620 WP** (21.792 WP – 8.172 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktebilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 11.214 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit mehr als kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan Nr. 30a daher nicht erforderlich.

## 6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) im Randbereich zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der

EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 6.10 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden der Ortslage Gennach werden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, um dem hohen Bedarf von Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Verkehrswegen (Alpenblickstraße, Kirchackerweg) und bereits bestehenden Wohngebieten im Norden und Westen des Plangebietes in besonderem Maße geeignet.

In der Innerortslage von Gennach stehen ebenfalls vorwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Potenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können. Zudem steht die Fläche im Süden von Gennach auch tatsächlich für die Errichtung von Wohnbauflächen zur Verfügung.

Des Weiteren ist der für wohnbauliche Zwecke vorgesehene Teil des Plangebietes auch bereits als „Wohnbaufläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen ausgewiesen. Somit ist auf dieser Fläche bereits eine wohnbauliche Entwicklung in gewissem Umfang vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem noch eine Fläche für Gemeinbedarf geplant. Aufgrund der bestehenden Strukturen auf dieser Fläche (Vereinsnutzung) eignet sich die überplante Fläche in besonderem Maße für die planungsrechtliche Sicherung derer. Somit kann die bestehende Nutzung in diesem Bereich erhalten bleiben, zumal die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Am vorgesehenen Standort sind auch bereits großzügige Gehölzstrukturen vorhanden, die von der Planung nicht tangiert werden bzw. erhalten bleiben.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Süden der Ortslage Gennach für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist an Alternativstandorten in Gennach derzeit nicht gegeben.

## 6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang 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 ließen.

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

***Schutzgut Mensch/Bevölkerung:***

- Büro em plan, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach – Südost II“, Projekt Nr. 2024 1798, Stand 10/24, mit Ausführungen zur Betrachtung der Schallemissionen und -immissionen aus Regelbetrieb und aus seltenen Ereignissen auf der Fläche für Gemeinbedarf (Dorfplatz) → Lärmschutzmaßnahme erforderlich.
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.08.2023, mit Anmerkungen zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Lärmentwicklung auf der Gemeinbedarfsfläche und zur Betrachtung der Verkehrslärmentwicklung der zukünftigen Wohnbebauung.

***Schutzgut Tiere und Pflanzen:***

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.09.2023 und 19.12.2024, mit Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung.

***Schutzgut Fläche/Boden:***

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 06.09.2023, mit Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche.
- Landratsamt Augsburg, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 14.09.2023, und Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12.09.2024, 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.

***Schutzgut Wasser:***

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12.09.2023, mit Anmerkungen zu oberirdischen Gewässern (partielle Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenfläche $HQ_{extrem}$ der Gennach), zum Thema Starkregen, zu Grundwasser, zu Altlasten und Bodenschutz, zur Wasserversorgung sowie zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung.
- Landratsamt Augsburg, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 14.09.2023, mit Anmerkungen zur partiellen Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenfläche $HQ_{extrem}$ der Gennach (Darstellung erforderlich).

***Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:***

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.09.2023 und 19.12.2024, mit der Anregung zur Festsetzung einer Eingrünung im Süden des Plangebietes und mit Anmerkungen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Lärmschutzmaßnahme.

## 6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 2,22 ha umfassenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker-/Grünland) mit bestehender Bebauung (Treffpunkt, Hütten, Kommunikationsräume, Freiflächen für die ansässigen Vereine) und Gehölzstrukturen im Süden der Ortslage Gennach soll eine Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen und sonstigen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der wohnbaulichen Entwicklung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden,

Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der wohnbaulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Radbereiche (Gehölzstrukturen, Grünflächen) der neuen Wohnbauflächen durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Der Umsetzung der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

# 7. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Plangebiet nicht direkt von Denkmälern berührt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 Grundstückes, 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 DSchG:
Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

# 8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 158 und 158/2 Altlastenverdachtsflächen. Das Flurstück Nr. 158 der Gemarkung Gennach wird im Altlastenkataster als Altablagerung unter Kataster-Nummer 77200054 geführt. Die bodenschutzrechtliche Aufklärung erfolgt im Rahmen der Amtsermittlung. Die Vergabe einer erforderlichen Orientierenden Untersuchung durch das WWA Donauwörth ist derzeit noch ausstehend.

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.

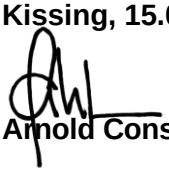
# 9. Städtebauliche Statistik

| **Fläche** | **Gesamter Geltungsbereich** | |
|---|---|---|
| | **in ha** | **in %** |
| **Bauflächen** | **0,93** | **41,9** |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,68 | 30,6 |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,25 | 11,3 |
| **Verkehrsflächen** | **0,22** | **9,9** |
| Verkehrsberuhigter Bereich | 0,15 | 6,8 |
| Landwirtschaftlicher Weg | 0,07 | 3,1 |
| **Sonstige Flächen** | **1,07** | **48,2** |
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | 0,44 | 19,8 |
| Private Grünfläche | 0,24 | 10,8 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,12 | 5,4 |
| Interne Ausgleichsfläche | 0,27 | 12,2 |
| **Gesamtfläche** | **2,22** | **100,0** |

# 10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach-Südost II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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



**Arnold Consult AG, Kissing**