Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach - Südost II“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30a „Gennach - Südost II“ der Gemeinde Langerringen berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Augsburg, besteht auch im Gemeindegebiet Langerringen ein großer Bedarf an neuem Wohnraum. In diesem Zusammenhang beabsichtigte 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 sollten verschiedene Angebote für unterschiedlichen Wohnraum (Einzelhaus, Doppelhaus) geschaffen werden. Mit den angebotenen Wohnformen kann den im Gemeindegebiet Langerringen vorhandenen Nachfragen nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Zudem beabsichtigte 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 sollte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprechend konkretisiert wurde.

Nachdem das Plangebiet im Süden der Ortslage Gennach im Außenbereich gemäß § 35 BauGB lag, war 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.

Das neue Wohngebiet greift dabei die Bestandsbebauung im nördlich und westlich des Plangebietes auf und rundet diese nach Südosten hin ab. Auf den Flächen im Süden des Plangebietes sollten 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 wurde ein Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 160 der Gemarkung Gennach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Für die als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche im Südosten des Plangebietes wurde 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 wurde 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.

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 wurde der Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach-Südost II“ aufgestellt und im Parallelverfahren hierzu die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die zu erwartenden bau- bzw. betriebsbedingten und kumulierten Auswirkungen der Planung betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30a „Gennach-Südost II“ verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung zum Bebauungsplan 30a „Gennach-Südost II“ eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 30a „Gennach-Südost II“ ist, verwiesen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 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 inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 und während der öffentlichen Auslegung vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 30a „Gennach-Südost II“ eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Natur- und Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde wies in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Anlage eines mindestens 5m hohen Lärmschutzwalles als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu werten ist. Falls diese technischen Bauwerke an dieser Stelle erforderlich sind, ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft so abzugrenzen, dass sie außerhalb von Geländeveränderungen liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wall und die Wand entsprechend dem Landschaftsbild zu gestalten und zu begrünen sind. Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde in gewissem Maße Rechnung getragen. Die Fläche zur Anlage des Lärmschutzwalles wurde aus der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ herausgenommen, bleibt jedoch weiterhin als öffentliche Grünfläche und somit als nicht eingriffsrelevante Fläche festgesetzt. Das Landschaftsbild ist hier bereits durch den bestehenden Schlittenberg, der in die Lärmschutzmaßnahme integriert wird, vorbelastet. Aus Sicht der Gemeinde ist mit der Maßnahme daher kein erheblicher Eingriff und Natur und Landschaft verbunden, zumal die öffentlichen Grünflächen durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln sind und daher in diesem Bereich eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen kann. Zudem wird die Gemeinde im eigenen Interesse im Zuge der Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme darauf achten, dass sich diese verträglich in das Landschaftsbild einfügt (z.B. durch Gehölpflanzungen und gestalterische Maßnahmen

insbesondere entlang der Schirmkante).

Die Umsetzung der internen Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung des Entwicklungsziels (artenreiche Flachlandmähwiese) erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (die untere Naturschutzbehörde ist bei der Auswahl der Saatgutmischung nicht gefordert), die dann auch entsprechend an das Ökoflächenkataster gemeldet wird. Zudem werden im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche noch mehrere Laubbäume neu gepflanzt, die als Ausgleich eventueller Gehölzbeseitigungen angerechnet werden können (vgl. Anregung der unteren Naturschutzbehörde zum Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde unter Einbeziehung der Anregungen der unteren Naturschutzbehörde zur Lärmschutzmaßahme (vgl. obige Ausführungen) an dem vorliegenden Ausgleichskonzept grundsätzlich auch weiterhin festhielt. Weitere Anpassungen waren daher nicht erforderlich.

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, wurden 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 zu 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 Pflanzenschutz-mittel 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.

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. Mit diesen internen Ausgleichsmaßnahmen kann den naturschutzfachlichen Anforderungen an die vorliegende Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Nach erfolgter Pflanzung und Ansaat sind die Flächen durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Boden und Wasser

Die allgemeinen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zu den Belangen des Hochwasserschutzes, zur Wasser- und Löschwasserversorgung, zu Trinkwasserschutzgebieten und zum Grundwasser wurden entsprechend berücksichtigt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 30a wurden die Grenzen des Überschwemmungsgebietes HQ_{100} entsprechend nachrichtlich übernommen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch keine negative Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes oder ein Verlust von Rückhalteflächen verbunden. Die in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise wurden gemäß den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes redaktionell konkretisiert bzw. ergänzt.

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.

Immissionsschutz

Seitens des Sachgebietes Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Augsburg wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30a auf das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, um insbesondere die Lärmentwicklung durch die benachbarte Gemeindebedarfsfläche zu untersuchen, ob im Bereich der umliegenden Wohngebiete und innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

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. 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.

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.

Grundsätzlich sind im neuen Wohngebiet keine Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet und dessen Nachbarschaft auch nach Umsetzung der Bebauung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die künftige Immissionssituation des Plangebietes wurde in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30a erläutert und entsprechend dargelegt.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von 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 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.

Langerringen, _____

_____
Marcus Knoll
Erster Bürgermeister