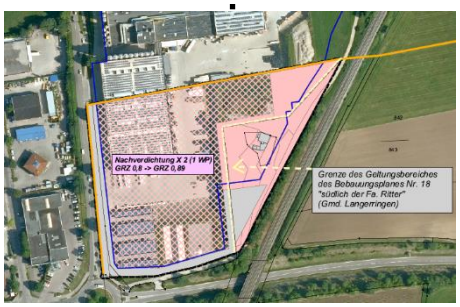
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SÜDLICH DER FIRMA RITTER“,

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -





Datum: 20.01.2026

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Langerringen durch

U - P l a n

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	4
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	8
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	9
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	9
7.1	Verfahren und Methodik	9
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	9
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	9
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	9

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 2.000
Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 2.000

1. Einleitung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll dem bestehenden Betrieb der Firma Ritter die Möglichkeit gegeben werden, dringend erforderliche Erweiterungsflächen (im Flächenumfang von ca. 0,76 ha) im Gemeindebereich Langerringens planerisch zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,8 Hektar. Der weitaus größte Teil (Fläche: ca. 2,8 ha) liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Erweiterungsflächen, die zwischen dem bestehenden Betrieb und der Bahnstrecke Buchloe – Augsburg liegen, planerisch gesichert werden. Mit der Produktion von medizinischen Gebrauchsmaterialien für Labore (z. B. Pipetten, Microtiterplatten, Roboticspitzen, etc.) wurde die Firma Ritter während der Corona-Pandemie systemrelevant. Entsprechend sollen nun, um die zukünftige Nachfrage an den genannten Produkten zu befriedigen, die in der Vergangenheit per Baugenehmigung errichteten Gebäude in einem B-Plan gefasst und zudem der Grundstein für notwendige Betriebserweiterungen gelegt werden. Zu diesem Zweck wird auf dem Gemeindegebiet Langerringen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 in seinem Geltungsbereich geändert (= 1. Änderung) und zusätzlich nach Osten zur Bahn erweitert.

Da die Firma Ritter mit dem nördlich gelegenen Teil der Firma auf der Flur der Stadt Schwabmünchen liegt, stellt die Stadt Schwabmünchen dort den Bebauungsplan Nr. 49 „Erweiterung Gewerbegebiet Firma Ritter“ auf, um zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 auf Langerringer Flur ein gemeindeüberspannendes Gesamtkonzept realisieren zu können.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Parallel zur hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen in dem Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 geändert, indem dieser Bereich nun dem bestehenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeschlagen wird.

Bestehendes Baurecht:



Im Gemeindegebiet Langerringen liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „südlich der Firma Ritter“ aus dem Jahr 2010 vor. Innerhalb der Baugrenze ist hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Angrenzend an die Baugrenze sind private Grünflächen festgesetzt.

Das bestehende Baurecht ist innerhalb der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Konkret führt dies dazu, dass nur die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren sind, die

nicht bereits auf der Basis des bestehenden Baurechtes zulässig sind[1]. Dabei handelt es sich um Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Baurechtes und um eine Neuermittlung des Ausgleichserfordernisses im Bereich der Erweiterungsfläche, die bislang nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 18 waren.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenz kartierung, durchgeführt im Jahr 2023 und im September 2025, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen (vgl. Karte 1): Der zentrale Bereich des Plangebietes ist weitgehend versiegelt (Betriebsgebäude und umliegenden Fahrflächen). Hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 mit seinen Festsetzungen aus dem Jahr 2010. Insofern kann sich die Bestandsdarstellung für das bestehende Baurecht (B-Plan Nr. 18) auf die relevanten Festsetzungen und auf die wenigen Bereiche beschränken, die den B-Plan Nr. 18 erweitern. Bei den zuletzt genannten Flächen handelt es sich um die in Karte 1 farbig dargestellten Flächen, die im Umfeld des Wirtschaftsweges im Wesentlichen aus Grünlandbrachen (G 12, 5 WP), aus Gehölzen (B112, 10 WP) und Ruderalflächen (P 432, 4 WP) bestehen (vgl. dazu auch Foto).



Boden und Geologie:

Geologisch ist der Planbereich durch pleistozäne Ablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden Gestein haben sich gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit (Produktionsfunktion) sowie eine hohe Filter- und Speicherfunktion bzw. Regulationsfunktion aus. Demgegenüber besteht auf den nährstoffreichen Standorten zumeist kein hohes Potential zur Biotopentwicklung. Die sonstigen nicht versiegelten Böden im Bereich der Randeingrünung sind in größerem Umfang anthropogen überprägt.

[1] Da die Eingriffsermittlung der Firma Steinbacher Consult aus dem Jahr 2023 im Bereich der Gemeinde Langerringen nicht das hier bestehende Baurecht berücksichtigt, kann diese Ermittlung (im Gegensatz zu dem B-Plan Nr. 45 in der Gemeinde Schwabmünchen) nicht zur Ausgleichsermittlung herangezogen werden.

Wasser:



Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die Lage des Erweiterungsbereiches und die Vegetationsbedeckung lassen erkennen, dass das Grundwasser oberbodenfern ansteht. Der Untergrund im Plangebiet ist als versickerungsfähig einzustufen. Der Planbereich (vgl. Abbildung linke Seite) ist gemäß Bayern-Atlas im Westen und Süden als wassersensibler Bereich einzustufen. Das Plangebiet fungierte im März 2006 als Rückhaltefläche bzw. Hochwasserabflussbereich für ein durch Schmelzwasser in Kombination mit einem Niederschlagsereignis aufgetretenes Überschwemmungsereignis.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ (Gemeinde Langerringen) wurde festgelegt, dass „*vor Realisierung der südlich der Südostspange von der Stadt Schwabmünchen geplanten Rückhaltemaßnahmen bauliche oder sonstige Maßnahmen zu treffen sind, mit denen die bestehenden Ableitungsverhältnisse und das bestehende Retentionsraumvolumen im Plangebiet weiterhin beibehalten werden können*.“

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung ein Niederschlagswasserkonzept sowie eine Fließwegeanalyse durchgeführt wurden, deren Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

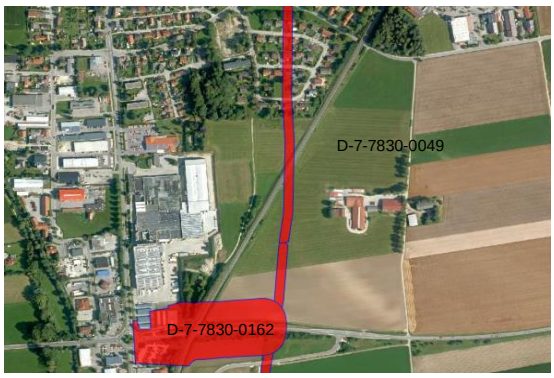
Klima und Luft:
Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Die gehölzbestandenen Flächen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der Bahnstrecke gelegenen Planbereich nicht zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:
Dem bereits bebauten Bereich kommt mit Ausnahme der Randeingrünung keine Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild zu. Bislang setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 eine Wandhöhe von 10 Metern fest, wodurch der Planbereich in Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild bereits derzeit durch hohe Gewerbebauten, die in eine Randeingrünung eingebettet sind, geprägt ist.

Dem landwirtschaftlichen Weg, der entlang der Bahn verläuft, kommt eine Bedeutung für die ortsnahe Erholungsnutzung zu. Es besteht durch den genannten Wanderweg, ausgehend von der Wohnbebauung im Norden eine durchgängige Wegeverbindung bis zum Kreisverkehr an der Staatsstraße 2035 / Südspange. Die Wegeverbindung wird daher auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erhalten und entlang der neuen Randeingrünung geführt.

Die Einzelbewertungen können der **Karte Nr. 1** entnommen werden.

Kultur- und Sachgüter:
Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung rechte Seite) wird im Bayern-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine Straße aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0049) dargestellt. Im Geltungsbereich findet sich die Darstellung des Bodendenkmales „Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0162). Die Nähe der Anlage zu Bodendenkmälern wurde



bereits bei früheren Erweiterungen des Betriebes durch entsprechende Erkundungen berücksichtigt.

Mensch:
Der Planbereich grenzt an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen (Kaufbeurer Straße, Südspange) an. Für den motorisierten Verkehr sind die Gewerbegrundstücke von der Kaufbeurer Straße erschlossen. Eine weitere linienförmige Schallemissionsquelle bzw. Auslöser von Erschütterungen stellt die im Osten gelegene Bahnlinie dar. In Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Betriebes nach Osten werden immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche in einem eigenen Fachgutachten geprüft.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

In Bezug auf die Festsetzungen wird auf den B-Plan verwiesen: Es ist eine verdichtete Bebauung GRZ 0,89 (bestehendes Baurecht 0,8) vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt nun generell 12,5 Meter (bestehendes Baurecht 10 Meter) und im Bereich des Hochregallagers 19,8 Meter. Umlaufend ist eine Eingrünung des Planbereiches vorgesehen.

Als Eingriffe im Sinne des Gesetzes werden folgende Flächen (vgl. Karte 2) gewertet:

- Flächen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (bestehendes Baurecht), die nun eine Nachverdichtung erfahren (GRZ 0,8 wird zu GRZ 0,89).

- die Flächen, die im bestehenden Baurecht als private Grünfläche mit Eingrünungsfunktion festgesetzt sind und die nun im Zuge der geplanten Erweiterung innerhalb der neuen Baugrenzen liegen.

- die Erweiterungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (bestehendes Baurecht).

Als eingriffsneutrale Flächen werden gewertet (vgl. Karte 2):

- Die bereits versiegelten Flächen (Kaufbeurer Straße, Radweg, abzureißende Gebäude im Osten),

- Die im bestehenden Baurecht festgesetzten Grünflächen, sofern diese auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vollständig als Grünflächen festgesetzt sind (z. B. Eingrünung im Süden des Plangebietes),

- Die neu festgesetzte Fläche, die mit naturschutzfachlicher Zielsetzung als Lebensraum für Reptilien gestaltet wird.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	**2.3.1**	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	❍	●	❍

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Boden	**2.3.2**	Verlust von Boden durch Überbauung	❍	●●	❍
Wasser	**2.3.3**	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung sowie Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses	❍	●●	❍
Klima/Luft	**2.3.4**	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	❍	❍	❍
Landschaftsbild/ Erholung	**2.3.5**	Errichtung von Gebäuden - Veränderung des Landschaftsbildes	❍	●●	❍
Kultur- und Sachgüter	**2.3.6**	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	●	-	-
Mensch	**2.3.7**	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	❍	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	**2.3.8**	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen
●● = Mittlere Auswirkungen
● = Geringe Auswirkungen
❍ = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)
Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung wird der bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 um ca. 5.300 m² erweitert. Betroffen sind Flächen, die sich in Natura als brachgefallenes Grünland, als Ruderalflächen im Bereich der Bodenmieten und als gehölzbestandene Sukzessionsflächen darstellen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)
Als wesentliche Auswirkung der Planung wird die zusätzliche Flächenbeanspruchung im Umfang von ca. 5.300 m² gesehen, von der der größte Teil bereits verändert ist (Bodenmieten, vorhandene Gebäude, Wegfläche entlang der Bahnlinie). Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden und ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einher. Es ist zu prüfen, in welchem Maße ein Teil der im Umfeld des ehemaligen Bahngebäudes beanspruchten Böden bereits anthropogen überprägt ist und ggf. mit Altlasten belastet ist.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung sowie Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses (anlagebedingt)
Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Frisch- (gehölzbestandene Flächen) und Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der vorgesehenen Randeingrünung ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima als gering einzustufen.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Aufgrund der höhergelegenen Geländeoberfläche im geplanten Erweiterungsbereich sind hier Geländeanpassungen durch Abgrabung bis auf die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens von 555,26 m ü. NN erforderlich. Wenngleich die Gebäude im Erweiterungsbereich niedriger liegen als die derzeitige Geländeoberfläche, sind sie aufgrund der zulässigen Höhen landschaftsbildwirksam. Am höchsten wird dabei das ca. 20 Meter hohe, im Osten geplante Hochregallager über das Gelände hinausragen. Damit und mit der sonstigen Bebauung, die eine Höhe von 12,5 Metern aufweist, sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die die den Aussichtspunkt „Alpenzeiger“ in Richtung Süden in dieser Blickrichtung funktionslos werden lassen. Zu berücksichtigen sind die bereits vorhandenen Bauten in der Gemeinde Schwabmünchen wie auch in Langeringen (z. B. Kino), die das Landschaftsbild bereits deutlich verändern. Gemindert werden die Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die umlaufende Eingrünung des Betriebsgeländes mit Gehölzen, die jedoch keine vollständige Abschirmung der hohen Gebäude erreichen können. Von dem Nord-Süd-verlaufenden Wanderweg wird weiterhin ein ungestörter Blick nach Osten/Südosten möglich sein, während der Wanderweg zum westlich gelegenen Betrieb durch eine gehölzbestandene Randeingrünung abgeschirmt ist.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich findet sich das im Kapitel Bestandserfassung genannte Bodendenkmal aus der römischen Kaiserzeit. Im Umfeld derartiger Denkmäler können weitere Befunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 – 5 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen zu erwarten, die die Schutzansprüche der nördlich gelegenen Wohnbebauung berücksichtigen müssen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. In Bezug auf den Artenschutz ist festzustellen, dass zu dem Bebauungsplan eine saP mit Datum 01.08.2025 durch das Büro R2 erstellt wurde. Die unter 4.1 (Maßnahmen zur Vermeidung) und 4.2 (CEF-Maßnahmen) aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind.

In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
- Festsetzung von umlaufenden, privaten Grünflächen als Randeingrünung mit Pflanzgeboten,
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (quantitative Pflanzgebote auf dem Grundstück)
- Anlage eines Reptilienlebensraumes.
Schutzgut Boden und Wasser
- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.
Schutzgut Klima / Luft
- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
Schutzgut Landschaftsbild
- Erhalt der Qualität des Nord-Süd-verlaufenden Wanderweges durch Verlauf entlang der vorgesehenen Randeingrünung des Gewerbegebietes.
Grünordnerische Maßnahmen
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist in der Karte 2 dargelegt.

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 eine **naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 41.296 WP** (vgl. Karte Nr. 2).

Beschreibung der <u>bisher dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 zugordneten Ausgleichsmaßnahmen</u> (zur Information):

<u>Ausgleichsfläche Nr. 1</u> des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1025, Gemarkung Langerringen (anrechenbare Fläche: 1002 m²)
Die bislang auf dem Grundstück vollzogene intensive Grünlandnutzung ist durch folgende Maßnahmen in ein Extensivgrünland mit Hecken- und Saumstrukturen umzuwandeln:
- Entwicklung der Fläche zu extensivem Grünland durch Ansaat einer Grünlandmischung für mäßig trockene Standorte, ausmagern durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtransport oder Beweidung; nach 2-3 Jahren zusätzlich Mähgutimpfung mit Material aus der Region; später, je nach Entwicklung einmal jährliche Mahd mit Mähgutabtransport,
- Mistablagerung sowie Aufschüttung entfernen,
- Pflanzung von Wildsträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation (z.B. Holzapfel, Wildbirne, Felsenbirne, usw.) auf ca. 230 m² Fläche im nordöstlichen Bereich,
- südliche Gehölzböschung belassen und Gehölzsukzession zulassen, alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock setzen,

- westliche Böschungsfläche einmalige Mahd mit Mähgutabtransport bzw. Mähgutimpfung auf der Wiesenfläche,
- östliche Ruderalfläche bei Bedarf mähen,
- Weidengebüsch alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock setzen.

Teile der Ausgleichsfläche Nr. 2 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1459, Gemarkung Langerringen, (Fläche: 4059 m²)
Die derzeit als Acker genutzte Fläche soll aus Gründen des Bodenschutzes zu einer Extensivwiese entwickelt werden mit zwei ca. 10m breiten Kraut- und Strauchsäumen im Osten bzw. Westen sowie eines ca. 5 m breiten Krautsaums im Süden:
- Ansaat einer Wiesenmischung für mäßig feuchte Standorte, die nächsten 3-5 Jahre Nährstoffentzug durch 2-3 malige Mahd mit Abtransport, später, je nach Entwicklung einmalige Mahd,
- Pflanzung von sechs Gehölzgruppen (je ca. 6 m breit und 10 m lang) mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation als 2-3 reihige Hecke; Pflanzung in Trupps von 3-5 Pflanzen einer Art,
- Krautsäume: Ansaat einer Wiesenmischung für mäßig feuchte Standorte, die nächsten 3-5 Jahre Nährstoffentzug durch 2-3 malige Mahd mit Abtransport, anschließend Mähgutimpfung durch geeignetes Material aus der Region.

Ausgleichsfläche Nr. 3 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 575, Gemarkung Langeringen, (Fläche: 4.609 m²)
Das bislang als Intensivgrünland bewirtschaftete Flurstück ist durch folgende Maßnahmen in ein extensives Feuchtgrünland umzuwandeln:
- Drainage entfernen, falls vorhanden,
- Ausmagern durch 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport.

Ausgleichsfläche Nr. 6 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1733/19, Gemarkung Langerringen, (Fläche 530 m²)
Der nördliche Teil des bislang in diesem Bereich als Intensivgrünland bewirtschafteten Flurstückes ist in extensives Grünland mit Saum vor dem Straßenbegleitgrün umzuwandeln. Der südliche Teil, eine Sukzessionsfläche, ist durch Pflanzung von Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation mit vorgelagertem Saum aufzuwerten. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Die Wiese ist zur Ausmagerung die ersten 3-5 Jahre mehrmals im Jahr zu mähen mit Mähgutabtransport; später nur einmal im Jahr,
- Krautsaum (ca. 4 m) entlang des Straßenbegleitgrüns die ersten 2-3 Jahre öfters mähen mit Mähgutabtransport, später nur alle 1-2 Jahre je nach Bedarf,
- Pflanzung von 3 Bäumen und verschiedenen Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation auf der ehemaligen Brachfläche,
- Krautsaum (2 m) entlang der Bahnlinie die ersten 2-3 Jahre öfter Mähen mit Mähgutabtransport, später nur alle 1-2 Jahre zur Ausmagerung.

Für die **naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 41.296 WP wird im Laufe des Verfahrens eine Fläche zugeordnet.**

Flächensicherung:
Die Ausgleichsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungs-

bereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem keine Alternativen möglich sind, da die Betriebserweiterung sinnvollerweise im Anschluss an den bestehenden Betrieb erfolgen muss.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem bestehenden Betrieb der Firma Ritter die Möglichkeit gegeben werden, dringend erforderliche Erweiterungsflächen planerisch zu sichern.

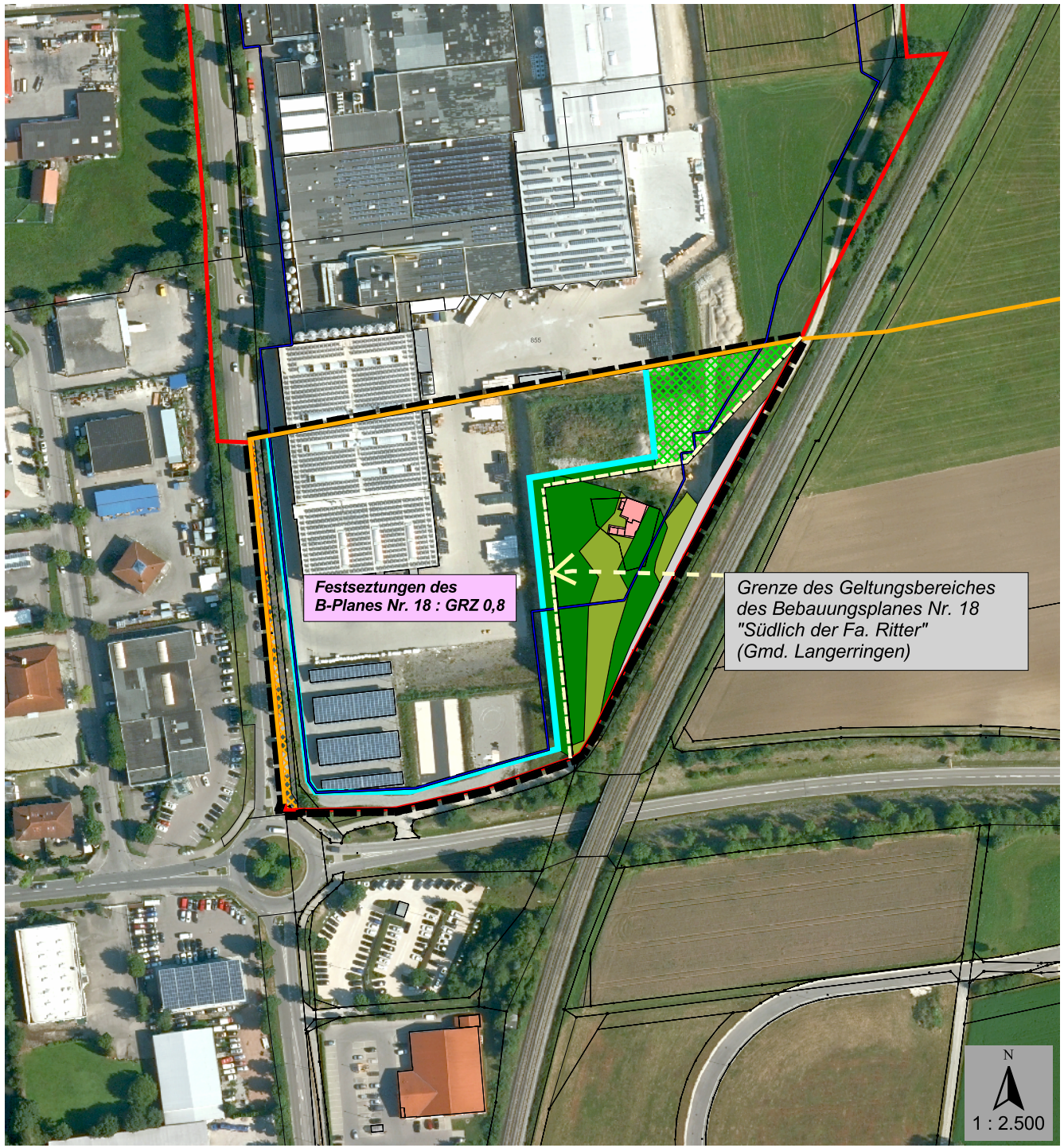
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Erweiterungsplanung verbundene Flächenverbrauch zu werten. Mit dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten und auch gehölzbestandenen Flächen im Umfang von ca. 5.300 m² Fläche durch Überbauung gehen der Verlust von fruchtbaren Böden und eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses einher. Gleichfalls führt die geplante Bebauung mit Höhen von generell bis 12,5 Meter zur Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ein eigenes Fachgutachten erstellt, welches insbesondere für die Artengruppe der Reptilien Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung festsetzt.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die umlaufende Eingrünung des Planbereiches (vgl.

grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Neben den Ausgleichsmaßnahmen, die bereits der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 zugeordnet wurden, sind für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 weitere 41.296 WP nach BayKompV zu kompensieren. Hierfür wird im weiteren Verfahren eine geeignete Fläche gesucht und zugeordnet.

Im Weiteren werden Aspekte des Bodendenkmalschutzes, des Hochwasserschutzes und des Immissionschutzes durch entsprechende Auflagen und Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

1.1 Bestand gemäß Festsetzungen des B-Planes Nr. 18

- Der B-Plan Nr. 18 setzt hier private Grünfläche, teils mit Pflanzbindungen fest. Dies wird im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsermittlung als Gehölz (B 112, 10 WP) gewertet.
- Radweg, versiegelt (V 31/ 0 WP)
- Straßenverkehrsfläche (V 51/ 0 WP)

1.2 Bestandsdarstellung für den Bereich, der außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 liegt

- Ruderalfläche im Siedlungsbereich, artenarm (P 432 / 4 WP)
- Mesophile Gebüsche bzw. Hecken (B 112/ 10 WP)
- Intensivgrünland, brachgefallen (G 12/ 5 WP)
- Wirtschaftsweg, wassergebundene Decke (V 32/ 1 WP)
- Gebäude (X 4/ 0 WP)

2. Sonstige Planzeichen

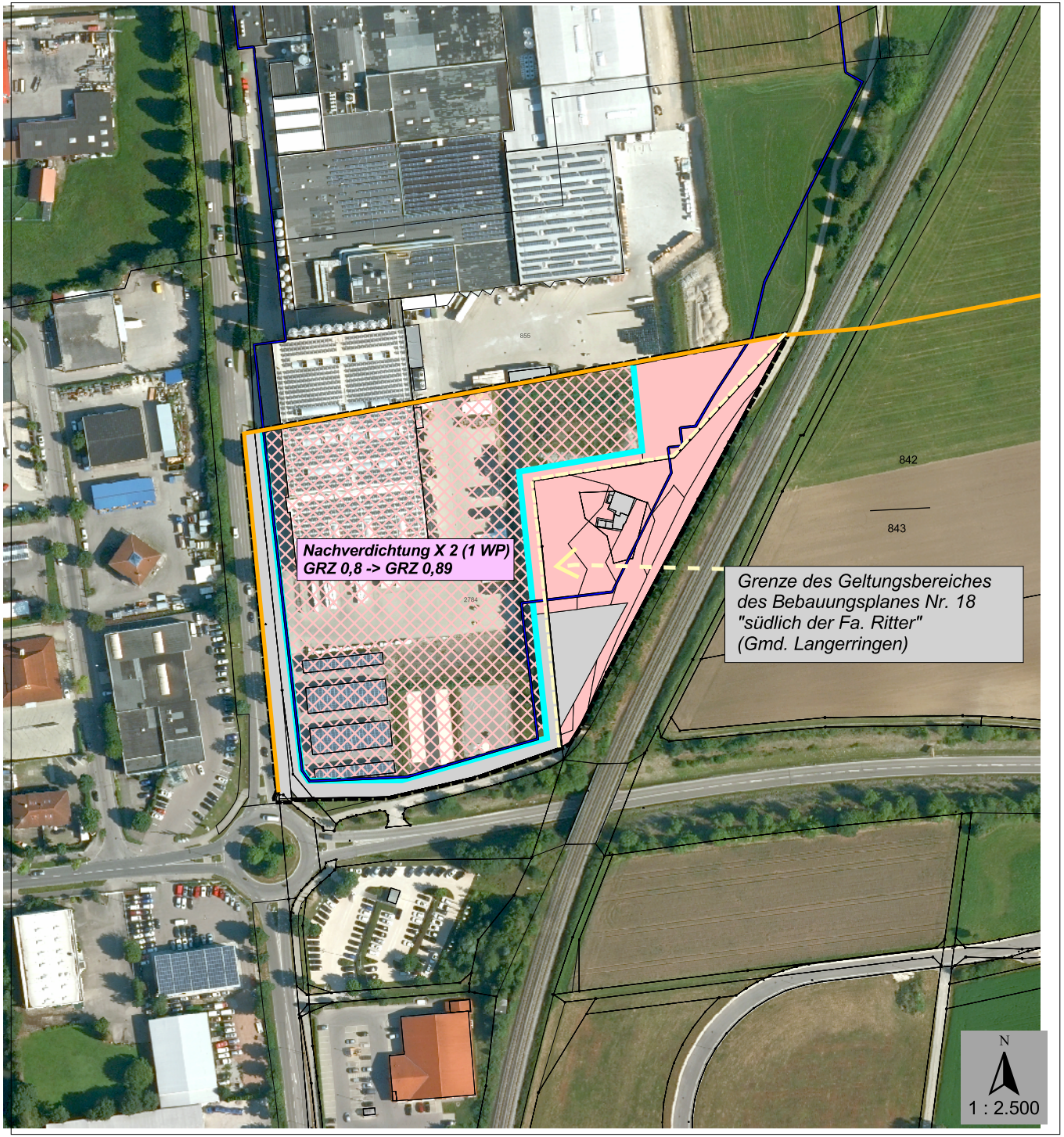
- Grenze des Geltungsbereiches: 1. Änderung B-Plan Nr. 18
- Grenze des Geltungsbereiches: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 18
- 372 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
- Gemeindegrenze Schwabmünchen - Langerringen
- Baugrenze 1. Änderung B-Plan Nr. 18 (zur Information)
- Baugrenze rechtskräftiger B-Plan Nr. 18 (zur Information)

Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Südlich der Firma Ritter"

Gemeinde Langerringen
Hauptstraße 16
86853 Langerringen
Tel. 08232 / 9603 - 0
Fax 08232 / 9603 - 21
www.langerringen.de

U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de



Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

1. Eingriffsermittlung

Eingriffsflächen

4.065 m² B 112 * 10 WP * GRZ 0,89 =	36.179 WP
986 m² P 432 * 4 WP * GRZ 0,89 =	3.510 WP
924 m² G 12 * 5 WP * GRZ 0,89 =	4.112 WP
508 m² V 32 * 1 WP * GRZ 0,89 =	452 WP
Ausgleichserfordernis:	44.253 WP
zzgl. Nachverdichtung (+ GRZ 0,09) 18.117 m² * GRZ 0,09 * 1 WP (X 2)	+ 1.631 WP
Ausgleichserfordernis:	45.884 WP
abzgl. 10 % Vermeidung:	- 4.588 WP
Ausgleichserfordernis:	**41.296 WP**

Eingriffsneutrale Fläche
- ohne Veränderung (Kaufbeurer Straße, Eingrünung im Süden),
- bereits versiegelt (z. B. Radweg)
- Gestaltung als Reptilienlebensraum.

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches: 1. Änderung B-Plan Nr. 18
- Grenze des Geltungsbereiches: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 18
- 372 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
- Gemeindegrenze Schwabmünchen - Langerringen
- Baugrenze 1. Änderung B-Plan Nr. 18 (zur Information)
- Baugrenze rechtskräftiger B-Plan Nr. 18 (zur Information)

Umweltbericht
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Südlich der Firma Ritter"

Gemeinde Langerringen
Hauptstraße 16
86853 Langerringen
Tel. 08232 / 9603 - 0
Fax 08232 / 9603 - 21
www.langerringen.de

U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de