

# Begründung

zum

## Einfachen Bebauungsplan Nr. R 5

„Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße,  
Stadtteil Rettenbergen“

**- ENTWURF -**

**Teil C: Begründung mit Umweltbericht**

Gersthofen, 19. Januar 2026

STADT GERSTHOFEN  
Stadtbauamt



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass für die Planung .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>2. Beschreibung des Plangebietes .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe .....                                  | 5         |
| 2.2 Topografie und Vegetation .....                                        | 6         |
| 2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten .....                               | 6         |
| <b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                       | <b>7</b>  |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung .....                                      | 7         |
| 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan .....                               | 9         |
| 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne ... | 9         |
| 3.4 Eigentumsverhältnisse .....                                            | 10        |
| <b>4. Ziele der Planung .....</b>                                          | <b>10</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                                        | 11        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                        | 11        |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....        | 13        |
| 4.4 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen .....                    | 15        |
| 4.5 Höhenlage, Geländeangleichung .....                                    | 16        |
| 4.6 Gestaltungsvorgaben .....                                              | 16        |
| 4.7 Stellplätze, Nebenanlagen .....                                        | 17        |
| 4.8 Grünordnung .....                                                      | 17        |
| <b>5. Immissionsschutz .....</b>                                           | <b>18</b> |
| <b>6. Erschließung .....</b>                                               | <b>18</b> |
| 6.1 Verkehr .....                                                          | 18        |
| 6.2 Wasserversorgung .....                                                 | 19        |
| 6.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung .....                           | 20        |
| 6.4 Stromversorgung .....                                                  | 21        |
| 6.5 Fernmeldewesen .....                                                   | 21        |
| 6.6 Abfallentsorgung .....                                                 | 21        |



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

|                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. Umweltbericht</b>                                                                                                                                                         | <b>22</b> |
| 7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung                                                                                                           | 22        |
| 7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung                                                      | 23        |
| 7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden                                                                    | 23        |
| 7.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)                                                                                | 23        |
| 7.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                                                                        | 24        |
| 7.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                                                                                     | 24        |
| 7.3.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung                                                                                                                                          | 24        |
| 7.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt                                                                                                                      | 25        |
| 7.3.3.3 Schutzgut Fläche                                                                                                                                                        | 27        |
| 7.3.3.4 Schutzgut Boden                                                                                                                                                         | 28        |
| 7.3.3.5 Schutzgut Wasser                                                                                                                                                        | 29        |
| 7.3.3.6 Schutzgut Luft/Klima                                                                                                                                                    | 30        |
| 7.3.3.7 Schutzgut Landschaft                                                                                                                                                    | 31        |
| 7.3.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                                            | 32        |
| 7.3.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen                                                                              | 33        |
| 7.3.4.1 Baubedingte Auswirkungen                                                                                                                                                | 33        |
| 7.3.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen                                                                                                                                           | 33        |
| 7.3.5 Kumulative Auswirkungen                                                                                                                                                   | 34        |
| 7.3.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern                                                                                                                    | 34        |
| 7.3.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen                                                                                                                 | 34        |
| 7.3.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind                                                     | 34        |
| 7.3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen                                               | 34        |
| 7.3.8 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)                                                                                                                             | 35        |
| 7.3.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung                                                                                                                                         | 36        |
| 7.3.10 Planungsalternativen                                                                                                                                                     | 37        |
| 7.4 Zusätzliche Angaben                                                                                                                                                         | 37        |
| 7.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 37        |
| 7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)                                                                                                             | 38        |
| 7.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung                                                                                                                                    | 39        |
| <b>8. Städtebauliche Statistik</b>                                                                                                                                              | <b>40</b> |
| <b>9. In-Kraft-Treten</b>                                                                                                                                                       | <b>40</b> |



## 1. Anlass für die Planung

Der Stadtteil Rettenbergen ist infolge seiner Lage inmitten des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“, insbesondere in seinem historischen Siedlungskern, vorwiegend noch dörflich / ländlich geprägt. Vor allem auf den Flächen südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße sind die historischen Hofstätten und ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen teilweise noch immer gut ablesbar. Mit dem Zuzug von Bevölkerung und einer fortschreitenden Veränderung der generellen Wohnstrukturen im ländlichen Raum hat sich in den vergangenen Jahrzehnten bereits eine deutlich wahrnehmbare Umformung der Siedlungsstruktur in Rettenbergen eingestellt. Zudem werden viele der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstellen infolge der Strukturänderungen in der Landwirtschaft auch nicht mehr in der ursprünglichen Form betrieben. Besonders für diese vorwiegend sehr großen Bestandsgrundstücke sind infolge von Nachfolgeregelungen etc. Teilungen dieser Grundstücksstrukturen sehr wahrscheinlich, teilweise sind diese in der Vergangenheit auch bereits erfolgt (westlich Talstraße, südlich Wolfgangstraße).

Infolge eines stetig zunehmenden Verdichtungswillens der Grundstückseigentümer, insbesondere auch in zweiter Reihe der teilweise sehr großzügigen Bestandsgrundstücke, sowie der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, sieht sich die Stadt Gersthofen daher vor die Aufgabe gestellt, diese Bestrebungen im südlichen Teil des gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen in geordnete Bahnen zu lenken. Vor allem auch deshalb, weil die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich zu einer Entwicklung von Innenpotenzialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen angehalten sind („Innen- vor Außenentwicklung“). Diese Entwicklung / bauliche Neuordnung möchte die Kommune aber nicht ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB (baulicher Innenbereich) verlaufen lassen, sondern im Sinne der kommunalen Planungshoheit auch teilweise mit wesentlichen Vorgaben und Anforderungen an eine städtebaulich weitestgehend geordnete und maßvolle Nachverdichtung / Neuordnung der bestehenden Strukturen steuernd eingreifen.

Diese wesentlichen kommunalen Vorgaben zu einer angemessenen, verträglichen baulichen Nachverdichtung / Neuordnung des südlichen Teils des historischen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen sollen über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes muss für künftige Bauvorhaben im Plangebiet auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 umfasst den südlichen Teil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen, südlich der Wolfgangstraße und südlich der Rettenberger Straße. Im Norden wird der Umgriff des Plangebietes durch den Straßenraum der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße begrenzt, an welchen sich nördlich die weiteren Siedlungsstrukturen der Ortslage Rettenbergen anschließen. Im Osten und Süden folgen landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzflächen auf das Plangebiet, während das Plangebiet im Westen durch die Gebäude- und sonstigen Strukturen eines landwirtschaftlichen Betriebes begrenzt wird.

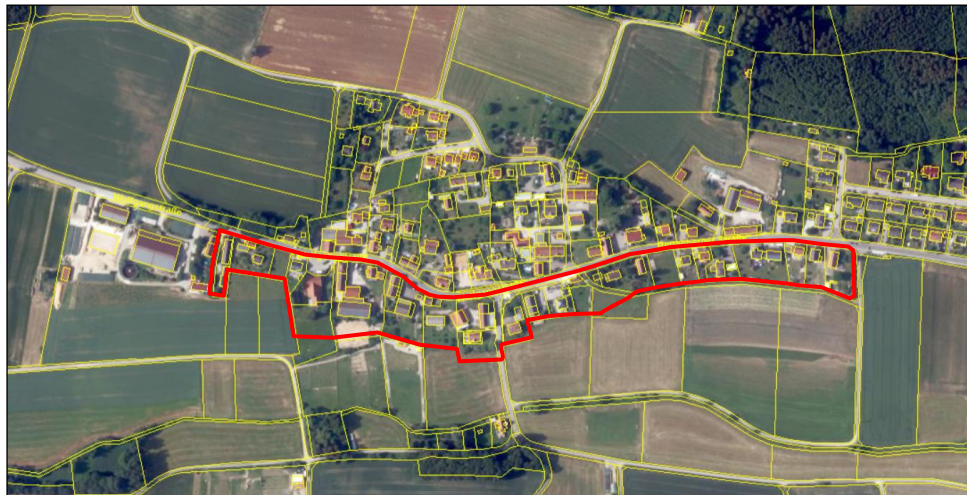


Abb. 1: Übersicht Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 3/2, 3/3, 8/9, 17/2, 23, 24/1, 24/2, 24/7, 25/2, 25/3, 27, 27/1, 27/2, 29, 31, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/7, 34, 35, 175/5, 175/6, 175/7, 175/12, 177, 234, 234/1, 236 und 279/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 8/2 (Wolfgangstraße), 25, 26, 30, 31/3, 33 (Talstraße), 36 und 37/1, jeweils Gemarkung Rettenbergen.

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes beträgt ca. 3,99 ha. Davon entfallen ca. 0,14 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,01 ha auf öffentliches Straßenbegleitgrün, ca. 0,05 ha auf öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Buswendeschleife“, ca. 0,02 ha auf Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und ca. 3,77 ha auf die sonstigen überplanten privaten Grundstücksflächen.



## 2.2 Topografie und Vegetation

Der gesamte Ortsbereich des Stadtteiles Rettenbergen ist topografisch relativ stark bewegt. Der Planbereich westlich der Talstraße fällt von einem Höhengniveau von etwa 486,2 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im südlichen Randbereich der Wolfgangstraße auf ein Höhengniveau von etwa 472,9 m ü. NHN am westlichen Rand der Talstraße von Nordwesten nach Südosten hin um etwa 13,3 m ab. Der Planbereich östlich der Talstraße fällt von einem Höhengniveau von etwa 479,8 m ü. NHN im Bereich der Kapelle „St.-Wolfgang“ auf ein Höhengniveau von etwa 469,5 m ü. NHN am südöstlichen Rand des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten hin um etwa 10,3 m ab.

Auf den in der Vergangenheit bereits unterschiedlich stark baulich genutzten Grundstücken im Plangebiet haben sich in den privaten Gartenbereichen, im Bereich der privaten Vorgärten zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und entlang der Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken und zur freien Landschaft hin in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits einige Bestandsgehölze (Nadel- und Laubbäume, Strauchstrukturen etc.) entwickelt. Zudem finden sich auf den einzelnen Grundstücken auch noch zahlreiche nicht standortheimische, aber siedlungstypische Ziergehölze.

Geschützte Biotopstrukturen sowie besonders wertvolle oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im westlichen Planbereich wird im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) teilweise durch den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes tangiert. Wie das gesamte Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen liegt auch das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“ (NP-00006).

## 2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Stadtteil Rettenbergen liegt innerhalb der geologischen Raumeinheit der „Iller-Lech-Region“. Nach der Geologischen Karte ist der natürliche Untergrund im Planbereich von jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse geprägt, die von Deckschichten (Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerden) mit teilweise hoher Mächtigkeit überlagert werden. Aufgrund der jahrzehntelangen baulichen und sonstigen Nutzung sowie der damit teilweise zusammenhängenden Versiegelung ist der natürliche Bodenaufbau im Planbereich weitestgehend nicht mehr in dieser Form anzutreffen. Die Flächen im Umfeld der Ortslage Rettenbergen weisen grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

Für das Plangebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasser-  
verhältnissen vor. Bei in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bauvor-  
haben wurde teilweise jahreszeitlich bzw. witterungsbedingt auftretendes  
Sicker- bzw. Schichtwasser angetroffen. Oberflächengewässer sind im  
Plangebiet selbst nicht vorhanden. Etwa 100 m südlich des Plangebietes  
verläuft mit dem Böglegaben ein Zulauf zur etwa 2,5 km östlich, im Stadtteil  
Batzenhofen liegenden Schmutter.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Plangebie-  
tes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt  
Gersthofen in der Region 9 (Region Augsburg) im Verdichtungsraum um  
die Metropole Augsburg. Im Verbund mit Langweid am Lech ist die Stadt  
Gersthofen als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Schwaben festgelegt.

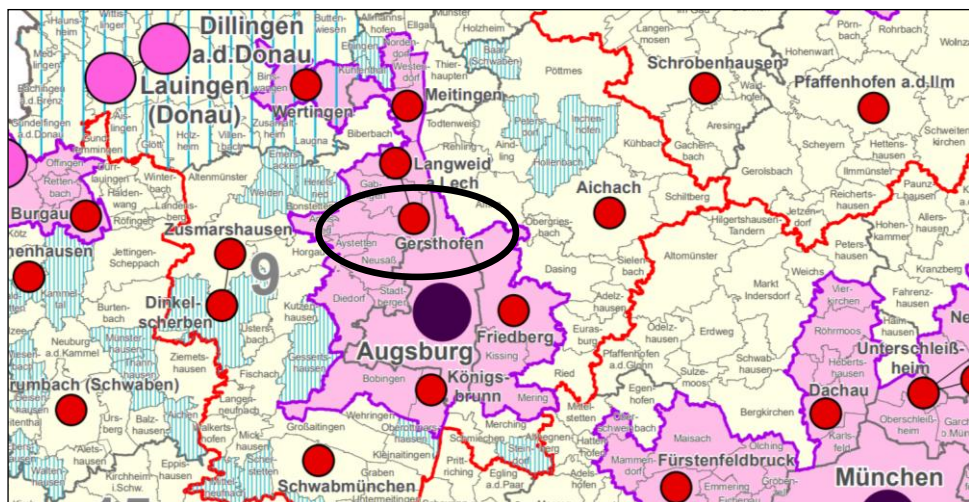


Abb. 2: Auszug aus der „Strukturkarte“ (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 3.2 LEP sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Die Stadt Gersthofen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion Augsburg. Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist Gersthofen als Siedlungsschwerpunkt und Bestandteil des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg ausgewiesen. Das Stadtgebiet liegt an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Augsburg - Donauwörth.

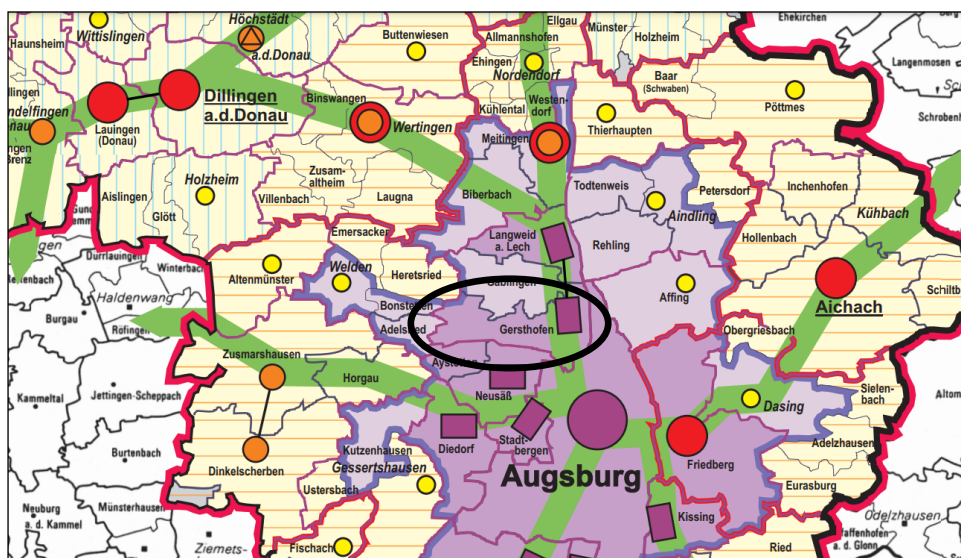


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ....

- ... sind die Gemeinden Gersthofen/Langweid am Lech als Siedlungsschwerpunkte bestimmt (A III Z 5 RP 9),
- ... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln... (B V G 1.1 RP 9),
- ... ist der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg... für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet (B V Z 1.2 RP 9),
- ... sollen für die Siedlungsentwicklung in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V Z 1.5 RP 9).

Die mit der Planung vorgesehene angemessene und verträgliche bauliche Nachverdichtung / Neuordnung des südlichen Teils des historischen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (Region 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung demnach nicht entgegen.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen ist der Großteil des Plangebietes bislang vorwiegend als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Die teilweise tangierte Verkehrsfläche der Talstraße ist als „Verkehrsfläche“ dargestellt. Im Bereich der Kapelle „St.-Wolfgang“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zudem eine Kennzeichnung als „Denkmal“ (7530-0122) enthalten. Darüber hinaus ist im südlichen Planbereich der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ gekennzeichnet.

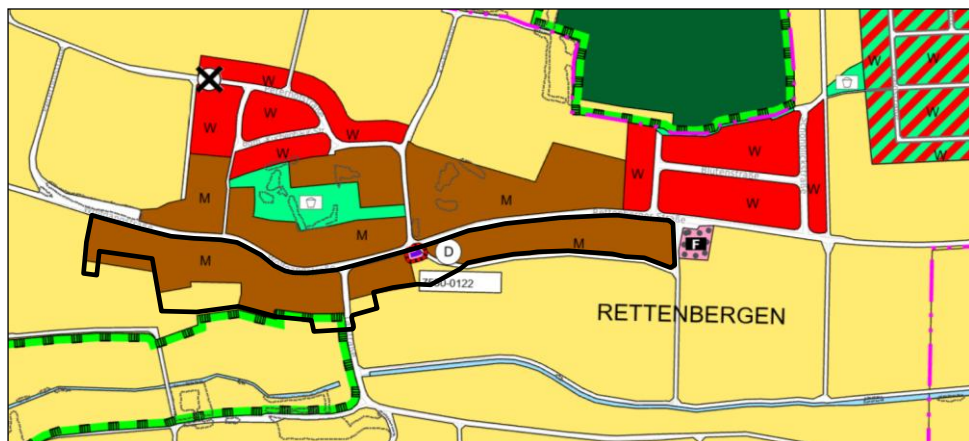


Abb. 4: Auszug aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen mit BP-Umgriff

Die im einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ getroffenen Festsetzungen und Vorgaben stehen damit nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen für den Stadtteil Rettenbergen.

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen im südlichen Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen sind planungsrechtlich weitestgehend bereits als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht auf diesen Flächen im Status quo größtenteils schon Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Damit sind hier bereits jetzt Vorhaben zulässig, die sich regelmäßig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksnutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ohne dass hierzu bislang besondere Vorgaben getroffen wurden. In Nachbarschaft des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Rettenbergen“ liegen folgende, bereits seit mehreren Jahren rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. R 3 „Nördlich des Batzenhofer Weges“, in Kraft getreten am 30.03.1974,
- im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. R 1 „Am Ziegelstadel“, in Kraft getreten am 23.09.1993.

Beide rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 aber nicht tangiert.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke südlich der Wolfgangstraße und südlich der Rettenberger Straße befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum.

Bei den überplanten Teilflächen der Talstraße und des landwirtschaftlichen Anwandweges Flur Nr. 36 handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen, welche sich im Eigentum der Stadt Gersthofen befinden.

## **4. Ziele der Planung**

In dem überplanten Siedlungsbereich des Stadtteiles Rettenbergen hat sich in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere im Zuge der Nutzungsaufgabe der ursprünglich vorwiegend landwirtschaftlichen Hofstellen teilweise bereits eine strukturelle Veränderung eingestellt. Verstärkt durch den generell hohen Wohnraumbedarf und Veränderungen der bisherigen Besitzverhältnisse, wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Anfragen zu einer partiellen baulichen Neuordnung / Nachverdichtung der Flächen an die Verwaltung herangetragen. Auf Grundlage des § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) ist für den Großteil der überplanten Flächen bereits jetzt jederzeit eine bauliche Entwicklung und Neuordnung der überplanten Grundstücksflächen möglich, ohne dass die Kommune dabei über eine besondere Steuerungsfunktion verfügt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ sollen im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung nun über den § 34 BauGB hinaus wesentliche strukturelle und gestalterische Vorgaben für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung und Nachverdichtung der Grundstücke im Planbereich planungsrechtlich gesichert werden. Diese Vorgaben sollen letztlich zu einer Klarstellung bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben nach



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

§ 34 BauGB im Rahmen nachfolgender konkreter Baugenehmigungsverfahren beitragen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. R 5 wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt es sich demnach um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die konkrete Nutzung von neuen Gebäuden im Bereich der überplanten Grundstücksflächen wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren abschließend definiert.

Lediglich das Grundstück mit der Kapelle „St.-Wolfgang“ (Flur Nr. 33/2, Gemarkung Rettenbergen) wird im einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit soll diese Nutzungsform dauerhaft an zentraler Stelle des Siedlungsgebietes Rettenbergen planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante bauliche Nachverdichtung / Neuordnung auf den überplanten Grundstücksflächen auch künftig noch verträglich in die bereits bestehenden Baustrukturen im südlichen Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen und dessen Umfeld einfügen lässt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Gebäudetypen ausreichend bestimmt.

Mit der für das Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,30 wird weder der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,40) noch in Mischgebieten (GRZ 0,60) ausgeschöpft. Im Vergleich zu der auf den teilweise sehr großzügig geschnittenen Grundstücken im Bestand vorhandenen Überbauung (GRZ I vorwiegend zwischen 0,10 und 0,15) kann mit der nun für das Plangebiet getroffenen Vorgabe eine der Lage im ländlichen Raum angemessene bauliche Nachverdichtung auf den überplanten Grundstücksflächen für die Zukunft sichergestellt werden.

Mit der festgelegten Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer GRZ II von 0,60 (entspricht Überschreitungsmöglichkeit bis zu 100 %), soll die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im Plangebiet nicht zu stark eingeschränkt werden,

zumal insbesondere die großzügig geschnittenen und relativ tiefen Grundstücke oftmals auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen etc. ausgebildet werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO im Plangebiet sinnvoll erweitert werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten überplanten Siedlungsgebietes und dessen Umgebung sind durch die vorgenannte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten, da mit dieser lediglich das Maß ausgeschöpft wird, das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO sogar bei allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zugelassen werden kann (Obergrenze GRZ II 0,60).

Die für das Plangebiet zugelassen Gebäudetypen A, B und C leiten sich hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhe (WH), Dachform und Dachneigung sowie der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Wesentlichen aus den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen des Bestandes ab, dessen Fortbestand auch bei künftigen baulichen Neuordnungen / Nachverdichtungen weiterhin gewährleistet werden soll.

Gebäudetyp A bildet dabei das typische „Siedlerhaus“ mit einem Erdgeschoss mit Kniestock (höchstzulässige Wandhöhe maximal 4,50 m) und einem ausgebauten Dachgeschoss (steilgeneigtes Satteldach, Dachneigung 35° bis 50°) ab. Bei diesem Gebäudetyp sind maximal II Vollgeschosse möglich, wobei ein zweites Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen kann.



Abb. 5: vorhandene Bestandsgebäude mit zum „Gebäudetyp A“ vergleichbarer Ausprägung

Der darüber hinaus zulässige Gebäudetyp B bildet das typische „Stockhaus“ mit einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss (höchstzulässige Wandhöhe maximal 6,20 m) sowie einem flacher geneigten Satteldach (Dachneigung 20° bis 45°) ab. Bei diesem Gebäudetyp sind mindestens II und maximal III Vollgeschosse umzusetzen, wobei ein III Vollgeschoss auch hier nur im Dachgeschoss liegen darf. Mit der Mindestvorgabe von II Vollgeschossen soll künftig eine Ausbildung von eingeschossigen, bungalowartigen Gebäudestrukturen im Plangebiet vermieden werden, nachdem sich auf den überplanten Grundstücksflächen und deren maßgebendem Umfeld bislang noch keine derartigen Strukturen finden.



Abb. 6: vorhandene Bestandsgebäude mit zum „Gebäudetyp B“ vergleichbarer Ausprägung

Nachdem im bestehenden Siedlungsgebiet bereits eine sehr heterogene Verortung dieser einzelnen Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen vorhanden ist, werden für eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung dieser für einen Großteil der überplanten Grundstücke auch jeweils beide Gebäudetypen (A und B) zugelassen. Lediglich im Bereich von der Buswendeschleife im Westen bis zur Talstraße im Osten wird für die rückwärtigen Bereiche der hier sehr großzügig ausgeprägten Grundstücke neben dem Gebäudetyp A ein weiterer Gebäudetyp C (zwingend 2 Vollgeschosse, Wandhöhe maximal 6,20 m, flachgeneigtes Satteldach mit 20° - 30° Dachneigung) zugelassen, um eine höhenmäßige Abstufung der Gebäudestrukturen zum Ortsrand hin gewährleisten zu können. Diese Vorgabe gilt auch für das Grundstück Flur Nr. 33/5 östlich der Talstraße. Zudem wird für das südlich der Kapelle „St.-Wolfgang“ liegende Grundstück Flur Nr. 35 nur der Gebäudetyp A zugelassen, um hier eine zu massive bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld dieses markanten Gebäudes auch künftig vermeiden zu können.

Mit den im Plangebiet getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudetypen) kann eine angemessene, für das gewachsene Siedlungsgebiet von Rettenbergen auch künftig verträgliche bauliche Neuordnung / Nachverdichtung im Bereich der überplanten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

Für bereits bestehende Gebäude wird die Möglichkeit einer Abweichung von den getroffenen Vorgaben zu Dachform und Dachneigung eingeräumt, so dass bei einer baulichen Erweiterung dieser auch weiterhin die in den bereits existierenden Baugenehmigungen festgelegten Vorgaben zu Dachform und -neigung fortgeführt werden können. Die Möglichkeit dieser Abweichung wird auf eine maximale Erhöhung der bestehenden Baumasse um 50 % beschränkt.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Unter Berücksichtigung der auf den überplanten Grundstücksflächen und



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

deren Umgebung aktuell bereits vorhandenen, historisch gewachsenen Baustrukturen wird für eine bauliche Nachverdichtung / Neuordnung auch weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Die künftig innerhalb des Plangebietes zulässigen Gebäudestrukturen werden weiterhin ausschließlich auf Einzelhäuser und / oder Doppelhäuser beschränkt.

Zur Sicherung einer gestalterisch ansprechenden / verträglichen Gebäudeausprägung müssen die Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, zumindest hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung identisch ausgebildet werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung soll insbesondere gegenüber den bereits bestehenden Erschließungsstraßen (Wolfgangstraße, Rettenberger Straße) künftig eine höhere Variabilität bei der Verortung neuer Gebäudestrukturen ermöglicht werden. Um andererseits aber ein zu starkes Heranrücken an den Straßenraum der Wolfgang- und Rettenberger Straße vermeiden und die hier typischen privaten Vorgartenbereiche auch bei einer baulichen Nachverdichtung / Entwicklung zumindest anteilig noch erhalten zu können, wird mit der Baugrenze gegenüber dem Rand dieser Straßenräume ein Abstand von mindestens 4,0 m eingehalten.

Die prägenden, privaten „Vorgartenbereiche“ werden in der Planzeichnung (Teil A) zudem als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ gekennzeichnet. Damit soll sichergestellt werden, dass diese das Ortsbild prägenden Bereiche auch künftig von einer zu markanten Überbauung / baulichen Nutzung freigehalten werden. Neben kleineren, untergeordneten Nebengebäuden wie beispielsweise Müllhäuschen, Fahrradüberdachungen etc. (maximal zulässige Gesamtbaumasse 5 m<sup>3</sup> je entsprechend gekennzeichnete Fläche eines Grundstückes) sollen in diesen Bereichen auch künftig ausschließlich Einfriedungen und Grundstückzufahrten möglich sein. Die charakteristischen Vorgartenbereiche können damit auch künftig von einer übermäßigen baulichen Nutzung freigehalten werden.

In den rückwärtigen, straßenabgewandten Bereichen der überplanten Grundstücksflächen ist die Ausprägung der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung neuer Gebäude verbleibt. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des gesamten Siedlungsgebietes von Rettenbergen sind im Vergleich zu einer Entwicklung ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) hierdurch nicht zu befürchten, zumal auch die Struktur der Bestandsbebauung zum freien Landschaftsraum hin keine klaren bzw. besonders markanten Raumkanten etc. aufweist und auf den einzelnen Grundstücksflächen im Falle einer



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

baulichen Nutzung auch eine entsprechende Randeingrünung zum freien Landschaftsraum hin auszubilden ist.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch bei geplanten baulichen Nachverdichtungen / Neuordnungen weiterhin den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von schutzbedürftigen Gebäuden Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld gewährleistet sind.

#### **4.4 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen**

Mit den getroffenen Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße für neue Einzelhausgrundstücke (mindestens 400 m<sup>2</sup>) bzw. neue Doppelhausgrundstücke (mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte) soll trotz angestrebter Innenentwicklung / Nachverdichtung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und damit zusammenhängende zu starke Verdichtung / Beeinträchtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur des Stadtteiles Rettenbergen, mit allen damit in Verbindung stehenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf, Zunahme Verkehrsaufkommen etc.) verhindert werden. Das historische Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen weist bislang eine eher ländliche Prägung mit weitestgehend sehr großzügig geschnittenen Grundstücken auf, die trotz baulicher Neuordnungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten künftig aber nicht zu kleinteilig zergliedert werden sollen. Zu kleine und damit gebietsuntypische Grundstücke und eine damit verbundene Massierung der Bebauung durch ausschließlich kleinteilige Gebäudestrukturen (z. B. Tiny-Haus) können damit auch künftig vermieden werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll der vorgenannten Zielrichtung ebenfalls Rechnung getragen werden. So darf bei Einzelhausbebauung künftig je angefangene 400 m<sup>2</sup> zugrunde liegender Grundstücksfläche (maßgebend ist ausschließlich die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche) maximal eine Wohneinheit umgesetzt werden. Zur Vermeidung einer für das Siedlungsgebiet von Rettenbergen untypischen Ausbildung von Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten, werden je Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Bei Ausbildung eines Doppelhauses wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Doppelhaushälfte beschränkt, so dass auch bei einem derartigen Gebäude in Summe künftig maximal 4 Wohneinheiten umgesetzt werden könnten.



## **4.5 Höhenlage, Geländeangleichung**

Mit dem Bezug der Höhenentwicklung neuer Gebäude (Wand- bzw. Firsthöhe) auf das im Plangebiet natürlich vorhandene Geländenniveau wird sichergestellt, dass die auf den überplanten Grundstücken bestehenden topografischen Verhältnisse bei einer baulichen Nachverdichtung / Neuordnung auch weiterhin gewahrt bleiben. Es soll weder ein übermäßiges Eingraben neuer Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgen.

Mit den Vorgaben zur Regulierung von Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Baugrundstücken sollen den künftigen Bauherren Möglichkeiten zu einer verträglichen Modellierung / Anpassung der topografischen Verhältnisse eröffnet werden. Die Ausbildung ortsbildstörender Bauwerke (zu hohe Stützmauern etc.) oder zu massive Erdbewegungen kann damit aber verhindert werden.

## **4.6 Gestaltungsvorgaben, Einfriedungen**

Mit den wenigen Vorgaben zur Gestaltung neuer Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass für das überplante Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen typische und das historische Ortsbild prägende Gestaltungselemente (Dachform und -neigung, Dacheindeckung) auch bei künftigen baulichen Neuordnungen / Nachverdichtungen wieder entsprechend umgesetzt werden. Ausnahmen hierzu werden lediglich für eingeschossige Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen oder eingeschossige Anbauten (Erker etc.) zugelassen, um diesbezüglich für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren auch entsprechende Klarheit zu schaffen.

Für eine Regelung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes kein Erfordernis gesehen, da die Vorgaben der wirksamen Einfriedungssatzung der Stadt Gersthofen analog einer Entwicklung nach § 34 BauGB in diesen Bereichen auch für das Plangebiet weiterhin maßgebend sein sollen. Lediglich zum freien Landschaftsraum hin soll für die einzelnen Grundstücke mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine möglichst zurückhaltende, transparente Einfriedung gewährleistet werden. Der Ausschluss von Sockeln in diesen Bereichen sowie der Abstand zur natürlichen Geländeoberkante sichert auch künftig eine gewisse Kleintierdurchlässigkeit zwischen den Baugrundstücken und den angrenzenden Freiflächen.



## **4.7 Stellplätze, Nebenanlagen**

Unabhängig von der aktuellen Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO zu Stellplätzen im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern (einschließlich der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 BayBO) und der weiteren Entwicklungen hierzu, wird im einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Demnach sind von den künftigen Bauherren in den nachfolgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren auch weiterhin Kfz-Stellplätze nutzungsbezogen nach den Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die geforderte Einhausung oder Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern in von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht einsehbaren Konstruktionen oder deren Eingrünung trägt wesentlich zu einem positiven Erscheinungsbild des überplanten Siedlungsgebietes bei. Zur Erhaltung einer hohen Freiraumqualität trägt auch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten etc.) bei. Zudem entspricht diese Vorgabe auch dem gängigen Stand der Technik für derartige Anlagen.

## **4.8 Grünordnung**

Um auch nach Umsetzung einer potenziellen Nachverdichtung / baulichen Neuordnung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücken im Plangebiet gewährleisten zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. bei Doppelhausbebauung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes je Doppelhaushälfte gefordert. Ergänzend ist im Randbereich der einzelnen Grundstücke, zum angrenzenden freien Landschaftsraum hin, auf in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Flächen eine 2- bis 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Mit dieser kann künftig eine angemessene Biotopvernetzung zwischen den Siedlungsflächen und dem angrenzenden Naturraum gewährleistet werden. Innerhalb der randlichen Gehölzstrukturen werden Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) und sonstige Versiegelungen (z. B. teilversiegelte Abstellflächen) generell ausgeschlossen, um deren Funktion nicht nachteilig zu beeinträchtigen.

Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung soll sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.



## 5. Immissionsschutz

Der Großteil des mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 überplanten Siedlungsgebietes ist hinsichtlich der zulässigen Überbaubarkeit bereits im Status quo auf Grundlage von § 34 BauGB als „baulicher Innenbereich“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage sind im Plangebiet bereits jetzt Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zulässig. Mit der aktuellen Planung sind, wenn überhaupt, nur geringfügige Veränderungen im Hinblick auf die Intensität möglicher Immissionen gegenüber dem bereits jetzt zulässigen Maß zu erwarten.

Im Bereich der überplanten Flächen existiert bereits seit Jahrzehnten ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher und sonstiger Nutzung sowie Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft. Da im Status quo bereits gute Wohn- und Arbeitsbedingungen vorhanden sind, ist auch durch die Planung keine Verschlechterung dieser Situation zu erwarten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bei entsprechendem Bedarf eventuell die Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens mit den umliegenden Nutzungsstrukturen zu prüfen. Je nach geplanter Nutzung können sich eventuell besondere schalltechnische (Grundrissorientierung, Schalldämm-Maße, Lüftungseinrichtungen etc.) oder auch andere immissionsschutzrechtliche Anforderungen ergeben, die dann im nachfolgenden Vollzug des einfachen Bebauungsplanes entsprechend umzusetzen sind.

Anhand der Umgebungslärmkartierung kann auch im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen durch die ca. 900 m südlich von Rettenbergen liegende Bundesautobahn A 8 davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet als auch ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über die teilweise innerhalb des Plangriffs liegende Talstraße sowie die unmittelbar nördlich angrenzende Wolfgangstraße und Rettenberger Straße gewährleistet. Lediglich für die beiden Grundstücke Flur Nr. 35 und 37/1 wird eine Erschließung durch Ausbau des an diese unmittelbar anliegenden Weges (bislang öffentlich



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

gewidmeter Feld- und Forstweg) zu einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendeanlage für Pkw) gesichert. Bei Umsetzung von weiteren baulichen Nachverdichtungen / Neuordnungen in den rückwärtigen Bereichen der teilweise großzügig geschnittenen Bestandsgrundstücke müssen entweder privatrechtlich gesicherte Zufahrten über die vorderen Grundstücksbereiche angelegt werden, oder es ist von mehreren Bauherren gemeinsam eine Lösung über neue private Erschließungswege anzustreben. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 ist kein Erfordernis zur Umsetzung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen gegeben.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die entlang der bestehenden öffentlichen Straßen bereits verlaufenden Gehwege. Der Radverkehr wird im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld auf den öffentlichen Straßen gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr (Kraftfahrzeuge) geführt. Ein Erfordernis neuer öffentlicher Wegeverbindungen ist ebenfalls nicht gegeben.

Sämtliche im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Nutzungen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. der städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehr sind grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Die Stadt Gersthofen ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Der Stadtteil Rettenbergen ist durch die beiden Buslinien 27 und 56 erschlossen. Mit den Haltestellen „Rettenbergen West“ (Wendeschleife) und „Rettenbergen Mitte“ (westlich Kapelle) liegen zwei Haltestellen unmittelbar an das Plangebiet an und sind fußläufig sehr gut erreichbar. Über das vorhandene Busnetz besteht eine Verbindung zum Bahnhof Gersthofen (Anbindung an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn) sowie zum ÖPNV-Knoten „Oberhausen Nord“ der Nachbarkommune Augsburg. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich kein Erfordernis zum Ausbau des Linien- oder Haltestellennetzes des öffentlichen Personennahverkehrs.

## **6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt über das in den öffentlichen Straßen im Plangebiet und dessen Umfeld (Tal-, Wolfgang-, Rettenberger Straße) bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers. Im Rahmen nachfolgender, konkreter Baugenehmigungsverfahren müssen von den künftigen Bauherren ggf. neue Hausanschlüsse zu diesem Netz ausgebildet werden.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist durch die Stadt Gersthofen gewährleistet. Eventuell darüber hinaus für den Objektschutz einzelner Nutzungen / Bauten erforderliche zusätzliche technische Maßnahmen sind von den künftigen Bauherren zu veranlassen.

### **6.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

Eine Beseitigung des auf den Grundstücken im Plangebiet anfallenden Abwassers / Schmutzwassers wird im Trennsystem durch Anschluss an das in den umliegenden Verkehrsflächen (Tal-, Wolfgang-, Rettenberger Straße) bereits anliegende städtische Kanalnetz sichergestellt. Die kommunale Kläranlage kann die im Zusammenhang mit einer maßvollen baulichen Nachverdichtung / Neuordnung stehenden zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen, so dass die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung insbesondere auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie einer Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik auch künftig weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und dem Untergrund zuzuführen. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Planbereich für eine Versickerung muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren von den künftigen Bauherren vor der Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen (Sickertest etc.) überprüft werden. Nach den Erkenntnissen aus den in der Vergangenheit bereits erfolgten Bauvorhaben ist von einer angemessenen Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich des



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Plangebietes auszugehen. Für die privaten Grundstücke bietet sich darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Speicherung / Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Verwendung finden.

Die konkrete Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung muss von den einzelnen künftigen Bauherren in Eigenregie in Abhängigkeit von deren Vorhaben im Rahmen einer dann objektbezogenen Entwässerungsplanung erarbeitet haben. Diese Entwässerungsplanung ist dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zur finalen Beurteilung durch die Fachbehörden beizufügen.

## **6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung der überplanten Grundstücke erfolgt durch Anschluss an das im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandene Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers (LEW Augsburg).

## **6.5 Fernmeldewesen**

Die fernmeldetechnische Versorgung der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet kann durch Anschluss an das im Umfeld bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers sichergestellt werden.

## **6.6 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung der überplanten Grundstücksflächen kann auch künftig durch die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises Augsburg über die vorhandenen, unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen (Tal-, Wolfgang-, Rettenberger Straße) abgewickelt werden. Hierzu sind die Müllbehältnisse analog zum Status quo am Abholtag auch künftig wieder an den Straßenrändern zur Abholung bereitzustellen.

Bei Grundstücken (Anwesen), welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können (Hinterliegergrundstücke etc.), sind die Mülltonnen am Abholtag jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Abholung / Leerung bereitzustellen. Derartige private Verkehrsflächen werden von den Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises grundsätzlich nicht benutzt. Auch die Müllbehältnisse der an die neue öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße) anliegenden Grundstücke Flur Nr. 35 und 37/1 etc. müssen am Abholtag am Straßenrand der Rettenberger Straße zur Abholung bereitgestellt werden, da diese neue Stichstraße nicht von den Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises befahren werden kann.



## **7. 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 § 2a 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 durchgeführten Teilnehmungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Auf Basis der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer vorliegender umweltrelevanter Informationen wurde der Umweltbericht konkretisiert und inhaltlich fortgeschrieben.

### **7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ sollen wesentliche strukturelle und gestalterische Vorgaben für eine angemessene, mit den bereits vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestrukturen im historisch gewachsenen Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen verträgliche bauliche Neuordnung / Nachverdichtung definiert werden. Diese kommunalen Vorgaben sollen zu einer Klarstellung bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beitragen. Mit konkreten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Gestaltung neuer Gebäude etc. sollen bei Nutzungs- oder Betriebsaufgaben etc. von bestehenden Strukturen auf den Flächen südlich der Wolfgangstraße und südlich der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen, weitestgehend ortstypische und ortsbildverträgliche Neubebauungen / Nachverdichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung bestehender bzw. potenziell neuer Siedlungsstrukturen im Plangebiet wird auch weiterhin über die unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wolfgangstraße, Rettenberger Straße, Talstraße) sichergestellt. Zur Eingrünung und Minimierung der Fernwirkung baulicher Neuordnungen / Nachverdichtungen werden



Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der privaten Grundstücksflächen definiert.

Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1. „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## **7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung**

Wie das gesamte Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen liegt auch das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Eine bauliche Nutzung steht den Vorgaben der Naturparkverordnung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird im Süden teilweise durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ tangiert. Nachdem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auch künftig keine bauliche Nutzung möglich ist, steht die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 aber nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Mit den teilweise im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes geplanten Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung des Planareals wird weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des typischen Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Geschützte Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im betrachteten Plangebiet nicht erfasst bzw. kartiert.

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

## **7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **7.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Siehe hierzu Kapitel Pkt. 2. „Beschreibung des Plangebietes“.



### **7.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Großteil der überplanten Siedlungsflächen südlich der Wolfgangstraße und Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen eine bauliche Entwicklung auf Basis von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) zulässig. Eine wesentliche kommunale Steuerungsmöglichkeit wäre bei dieser Form der baulichen Neuordnung / Nachverdichtung in diesem Fall nicht zu erwarten.

### **7.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wäre von einer ähnlichen Intensität und Ausprägung der künftigen baulichen Entwicklung / Nachverdichtung der überplanten Siedlungsflächen auszugehen, wie bei einer Entwicklung im Status quo (§ 34 BauGB). Bei Durchführung der Planung können jedoch Mindestvorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Gestaltung neuer Gebäude etc. gesichert werden, die zu einer Klarstellung und Ordnung künftiger baulicher Neuordnungs- / Nachverdichtungsprojekten beitragen. Zudem können Mindestvorgaben zur Ein- und Durchgrünung des Siedlungsgebietes gesichert werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Steuerung einer potenziellen baulichen Neuordnung / Nachverdichtung des überplanten Siedlungsgebietes auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### **7.3.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

##### *Beschreibung:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung bestehen Vorbelastungen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wolfgangstraße, Rettenberger Straße) sowie auf der Bundesautobahn A 8. Ebenso treten Emissionen bei den im Plangebiet bzw. dessen Umfeld teilweise bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen oder Handwerks- / Gewerbebetrieben auf. Zudem ist die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) verbunden, wobei diese in der Regel nicht über das Maß einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinausgehen, welche im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind bereits zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden. Die überplanten Grundstücksflächen im südlichen Siedlungsgebiet der Ortslage Rettenbergen weisen bislang keinerlei Freizeit- und



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Erholungsfunktionen auf.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten Nachverdichtung / Neuordnung der baulichen Nutzungen im Plangebiet ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen infolge einer maßvollen Zunahme der Bewohner und Nutzer im Bereich des Siedlungsgebietes von Rettenbergen zu rechnen. Letztendlich liegen diese möglichen Auswirkungen aber im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbereiche des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und sind als zumutbar anzusehen.

Für die überplanten Grundstücksflächen sind infolge der bestehenden Emissionen nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Analog zu einer baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB ist für jedes künftige Bauvorhaben im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den maßgebenden umliegenden Nutzungsstrukturen zu prüfen. In der Folge können sich für das einzelne geplante Vorhaben je nach geplanter Nutzung besondere schalltechnische oder auch andere immissionsschutzrechtliche Anforderungen ergeben, die entsprechend umzusetzen sind.

Nachteilige Lärmeinwirkungen infolge der Verkehrsgeräusche der ca. 900 m südlich liegenden Bundesautobahn A 8 sind nach den Erkenntnissen der Umgebungslärmkartierung nicht gegeben. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet eingehalten (siehe auch Kapitel 5.).

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung / Nutzung der überplanten Flächen auf Grundlage von § 34 BauGB zu erwarten.

### **7.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

*Beschreibung:*

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen, die bereits jetzt teilweise intensiv baulich (Wohngebäude, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Hallengebäude, Hofflächen etc.) genutzt werden. Hier bestehen bereits Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Eine Entwicklung von wertvollen Grün- und / oder Gehölzstrukturen hat auf den überplanten Grundstücken in der Vergangenheit daher nur bedingt stattgefunden. Es finden sich auch keine geschützten Biotopstrukturen oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes.

Im südlichen Randbereich des westlichen Teilbereiches des Plangebietes



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

wird teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ durch den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes tangiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz einer Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen entgegenstehen. Nach Einschätzung der auf den überplanten Flächen und in deren Umfeld vorgefundenen Habitatstrukturen beschränkt sich das Artenspektrum im Plangebiet auf Arten, die sich trotz der vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzung der vorwiegend privaten Grundstücksflächen üblicherweise im Siedlungsgebiet etabliert haben und deren Lebensräume damit nicht als gefährdet einzuschätzen sind (z. B. Singvögel, Feldhasen, Igel, Insekten, Greifvögel etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren und -einflüsse ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume vor, für die durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bereits seit Jahren im Plangebiet und dessen Umfeld stattfindenden Nutzungen bereits nachhaltig gestört.

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potenzielle FFH-Lebensräume.

**Auswirkungen:**

Bei einer potenziellen baulichen Nachverdichtung / Neuordnung nach den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes kommt es auf den Flächen im Plangebiet grundsätzlich zu einer Zunahme der dauerhaften Versiegelung von Flächen, die generell zu einer weiteren Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führen kann. Im Vergleich zu der im Status quo bereits zulässigen baulichen Nutzung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 BauGB wird sich hierdurch künftig aber keine wesentliche Veränderung hinsichtlich des Versiegelungsgrades auf den überplanten Grundstücksflächen einstellen. Mit der Planung kann die künftige Versiegelung vielmehr städtebaulich geordnet werden.

Wie bei einer Entwicklung der überplanten Flächen auf Grundlage von § 34 BauGB wird auch im Zuge der Umsetzung der Planung nur ein unmaßstäblicher Teil der Lebensstätten von (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt werden. Eine direkte Tötung von Individuen von (potenziell) betroffenen Arten ist bei Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung /



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Nachverdichtung nicht sehr wahrscheinlich. Mit den geplanten Grün- und Pflanzflächen im Randbereich des Plangebietes und den Vorgaben zur Durchgrünung der einzelnen privaten Grundstücksflächen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt vermieden werden. Mit den im Zuge einer baulichen Entwicklung zu pflanzenden Bäumen und sonstigen Gehölzen können im Bereich des Plangebietes auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsraumes geschaffen werden. Demzufolge stehen der Planung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Grundstücksflächen auf Grundlage von § 34 BauGB zu erwarten.

### **7.3.3.3 Schutzgut Fläche**

**Beschreibung:**

Bei dem ca. 3,99 ha umfassenden Plangebiet handelt es sich um den südlichen Teil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen, welcher im Status quo bereits durch eine intensive bauliche und sonstige Nutzung geprägt ist. Ein Großteil der überplanten Flächen wird bereits durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Talstraße) genutzt oder ist durch verschiedenartige Gebäude- und sonstige bauliche Strukturen (versiegelte Hofflächen, Lagerflächen etc.) überbaut. Besonders schützenswerte oder seltene natürliche Ressourcen sind auf den überplanten Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

**Auswirkungen:**

Die Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung / Neuordnung bedingt im Plangebiet grundsätzlich einen quantitativen Flächenverlust von bislang noch nicht baulich genutzten Grundstücksflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen (Hofflächen, Zufahrten etc.). Im Vergleich zu einer baulichen Nutzung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 BauGB wird sich mit der Planung künftig aber keine wesentliche Veränderung hinsichtlich des Flächenverbrauchs ergeben.

Die geplante bauliche Nachverdichtung / Neuordnung innerörtlicher Flächen trägt dem landesplanerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer Entwicklung von neuen Bauflächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Nachverdichtung des historischen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Rettenbergen kein wesentlicher zusätzlicher



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Flächenverbrauch. Letztlich werden bereits bestehende Bau- und Gebäudestrukturen überplant und durch neue Strukturen ersetzt, ohne dass damit wesentliche Veränderungen im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Zudem können auch die im überplanten Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) für bauliche Nachverdichtungen mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen auf Grundlage von § 34 BauGB.

#### **7.3.3.4 Schutzgut Boden**

**Beschreibung:**

Geologisch ist das Planareal Bestandteil der geologischen Raumeinheit der „Iller-Lech-Region“. Der natürlich anstehende Untergrund besteht hier aus jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Diese werden von Deckschichten (Lößlehm, Decklehm etc.) mit teilweise hohen Mächtigkeiten überlagert. Infolge der jahrzehntelangen baulichen und sonstigen Nutzung / Inanspruchnahme sowie der damit zusammenhängenden Versiegelung und Bodeneingriffe ist der natürliche Bodenaufbau im Planbereich weitestgehend nicht mehr in der natürlichen Zusammensetzung anzutreffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf den überplanten Grundstücksflächen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Andererseits liegt im Plangebiet auch kein Boden mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG vor.

**Auswirkungen:**

Mit Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung erfolgt auf den überplanten Grundstücksflächen in gewisser Weise eine weitere Zunahme der Versiegelung. Das Schutzgut Boden wird hierdurch grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung wird bei Umsetzung der Planung dabei auf einem ähnlichen Niveau liegen, wie bei einer weitestgehend ungeordneten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen auf Grundlage von § 34 BauGB.

Mit der Planung können im Randbereich des Plangebiets im Gegenzug aber auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine weitestgehend naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

ist (randliche Grün- und Pflanzflächen).

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen auf Grundlage von § 34 BauGB zu erwarten.

### **7.3.3.5 Schutzgut Wasser**

*Beschreibung:*

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach Erkenntnissen aus der Vergangenheit muss mit jahreszeitlich bzw. witterungsbedingtem Auftreten von Sicker- bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit dem Böglegraben verläuft ein Zulauf zur Schmutter etwa 100 m südlich zum Plangebiet. Topografisch bedingt (gebietsinterner Höhenunterschied von bis zu etwa 13 m) ist insbesondere bei Starkregenereignissen bereichsweise mit Hangwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Bei den überplanten Grundstücksflächen handelt es sich um ein Gebiet, das weder von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) noch von einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen ist.

*Auswirkungen:*

Bei Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung / Neuordnung erfolgt eine weitere Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Die geplante Überbauung bedingt grundsätzlich eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist jedoch nicht zu erwarten. Die Zunahme der Versiegelung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden bei Umsetzung der Planung künftig auf einem ähnlichen Niveau liegen, wie bei einer weitestgehend ungeordneten baulichen Nutzung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 BauGB.

Mit der Vorgabe zur Zurückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und anschließender Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen können im Zuge der Umsetzung der Planung die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser weitestmöglich minimiert werden. Darüber hinaus können in den randlichen Grün- und Pflanzflächen bei Bedarf grundsätzlich auch Maßnahmen (Abfang- oder Ableitungsgräben, Erosionsmulden etc.) zum Schutz vor ggf. perspektivisch zunehmende Starkregenereignissen etc. umgesetzt werden.

Analog zu einer baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB (baulicher Innenbereich) müssen ggf. notwendige Erhebungen zu den topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete,



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) sowie eine hierauf basierende Gefährdungs- und Fließweganalyse bzw. Risikobeurteilung auch für alle künftig im Plangebiet umzusetzenden Bauvorhaben von den jeweiligen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dann auch klar ist, wo und in welcher Ausprägung neue Gebäudestrukturen innerhalb des Plangriffs tatsächlich realisiert werden sollen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist noch keine Aussage möglich, auf welchen Grundstücken in den kommenden Jahren eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung konkret stattfindet und welche Nutzungs- / Gebäudestrukturen dabei letztendlich umgesetzt werden sollen.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen auf Grundlage von § 34 BauGB.

### **7.3.3.6 Schutzgut Luft/Klima**

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Das gesamte Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen gehört wie das Stadtgebiet Gersthofen zur Klimaregion der gemäßigten Breiten.

Infolge der bereits vorhandenen Versiegelungen und Baustrukturen besitzen die überplanten Siedlungsflächen des Stadtteiles Rettenbergen keine besondere Bedeutung für das Mikroklima in der Ortslage Rettenbergen und deren Umfeld.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Nachverdichtung / Neuordnung der überplanten Siedlungsflächen wird sich keine wesentliche Veränderung für das Mikroklima in Rettenbergen ergeben. Die künftigen Versiegelungen (Gebäude, Hofflächen etc.) infolge der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung des Plangebietes bedingen in gewissem Maße Aufheizeffekte, die im Vergleich zu einer ungeordneten Entwicklung der überplanten Grundstücksflächen nach § 34 BauGB nach derzeitigem Kenntnisstand aber vernachlässigbar sein werden.

Aufgrund seiner Lage am Übergang zur freien Landschaft und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist davon auszugehen, dass der Planbereich auch künftig noch ausreichend mit Frisch- und Kaltluft versorgt werden kann.

Zudem werden die im Zuge einer baulichen Entwicklung auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen umzusetzenden Gehölze sowie die randlichen



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Grün- und Gehölzstrukturen künftig in gewisser Weise auch eine ausgleichende Wirkung (Verdunstung, Kühlung) entfalten können.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen auf Grundlage von § 34 BauGB.

### **7.3.3.7 Schutzgut Landschaft**

*Beschreibung:*

Das Plangebiet ist Bestandteil der historisch gewachsenen, zusammenhängenden Siedlungsstruktur der Ortslage Rettenbergen und wird als solches wahrgenommen. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes finden sich südlich entlang der Wolfgangstraße auch noch teilweise die historischen, vorwiegend zweigeschossigen und giebelständigen Gebäudestrukturen mit zugehörigen Freiräumen (typische Vorgärten / Hofstrukturen) der ehemals dominierenden landwirtschaftlich genutzten Hofstellen.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Nachverdichtung / Neuordnung der südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße bereits vorhandenen Siedlungsflächen des Stadtteiles Rettenbergen sollen die historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen in einer städtebaulich geordneten und mit dem Baubestand gut verträglichen Art und Weise neu geordnet bzw. nachverdichtet werden. Dabei sollen die Ortsbildprägenden Strukturen (ein- bis zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern etc.) auch weitestgehend erhalten und bei künftigen baulichen Entwicklungen auch weiter fortgeführt werden. Die gesamte Ausformung neuer Gebäude soll sich hinsichtlich Gestaltung und Dimensionierung etc. vorwiegend an den prägenden Bestandsstrukturen orientieren. Auch soll mit der künftigen Verortung neuer Baustrukturen durch Baugrenzen, insbesondere entlang der Verkehrsflächen der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, die das Orts- und Straßenbild prägenden Gebäudestellungen auch künftig weitestgehend erhalten werden. Bei einer baulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 BauGB kann keine vergleichbare städtebauliche Ordnung des Siedlungsgebietes gesichert werden.

Das den Umgriff des Plangebietes im Süden teilweise tangierende Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ wird durch die Planung in seinem Schutzzweck nicht beeinträchtigt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zu einer



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen auf Grundlage von § 34 BauGB zu erwarten.

### **7.3.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

*Beschreibung:*

Mit der Kirche / Kapelle „St.-Wolfgang“ liegt ein markantes Baudenkmal an zentraler Stelle innerhalb des Geltungsbereiches (Aktennummer D-7-72-147-21, „Katholische Filialkirche St. Wolfgang, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Turm mit geschweiffter Haube, Turmunterbau frühes 16. Jahrhundert, Neubau um 1675, Turmobergeschoss 1789; mit Ausstattung“). Zudem ist der gesamte Bereich im Umfeld dieses Bauwerks als Bodendenkmal in der Denkmalliste vermerkt (Aktennummer D-7-7530-0122, „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Wolfgang in Rettenbergen“). Demzufolge können im Umgriff des Planbereichs weitere Funde und Befunde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind darüber hinaus keine weiteren Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Als sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ein Abschnitt der Talstraße (Flur Nr. 33, Gemarkung Rettenbergen), die kürzlich errichtete Buswendeschleife für den ÖPNV (Flur Nr. 8/2, Gemarkung Rettenbergen) und ein Abschnitt eines öffentlich gewidmeten Land- und Forstweges (Flur Nr. 36, Gemarkung Rettenbergen) vorhanden.

*Auswirkungen:*

Mit der Planung kann die Kapelle / Kirche „St.-Wolfgang“ dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Mit den Vorgaben zu einer eher zurückhaltenden Bebauung (ausschließlich Gebäudetyp A) auf den Flächen unmittelbar südlich dieses markanten Bauwerkes kann dessen Fernwirkung auch bei einer baulichen Neuordnung / Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes auch für die nächsten Generationen weitestmöglich erhalten werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal vor sämtlichen Bodeneingriffen jeglicher Art innerhalb des Plangebietes zunächst eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei einer ungeordneten Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB wäre für das Schutzgut Kulturgüter ggf. von stärkeren Auswirkungen auszugehen.

Die Talstraße, die Buswendeschleife und der öffentlich gewidmete Land- und Forstweg bleiben bei Umsetzung der Planung auch weiterhin erhalten und erfahren keine Veränderung. Lediglich im Bereich der Talstraße



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

können durch ein Erfordernis neuer Grundstückszufahrten eventuell kleinere bauliche Anpassungen am Straßenraum erforderlich werden.

*Ergebnis:*

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung / Neuordnung des südlichen Siedlungsbereiches des Stadtteiles Rettenbergen nicht zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, sind diese gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu sichern.

### **7.3.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen**

#### **7.3.4.1 Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch den Transport und die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit von Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Inanspruchnahme von nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen durch den Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baumaterialien, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb,
- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivitäten,
- Veränderungen des natürlichen Reliefs durch neue Baugruben.

#### **7.3.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch eine (neue) Nutzung von Flächen innerhalb des Plangebietes. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- durch künftige Nutzungen verursachte Emissionen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen,
- durch Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtsverkehr von Anwohnern, Besuchern, Dienstleistern etc.) verursachte Emissionen wie Verkehrslärm und Abgase.



### **7.3.5 Kumulative Auswirkungen**

#### **7.3.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

#### **7.3.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen**

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben oder Plänen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Im Plangebiet selbst und dessen maßgeblichen Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen oder Vorhaben bekannt bzw. vorgesehen, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **7.3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung werden Eingrünungsmaßnahmen am Randbereich des Plangebietes realisiert, wodurch in gewissem Umfang naturnahe Bereiche im Randbereich der überplanten Flächen entstehen. Zudem wird eine Mindestdurchgrünung der künftigen privaten Grundstücksflächen mit heimischen Laubbäumen gefordert. Mit den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können weitestgehend ungestörte Habitatstrukturen für verschiedene Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Schutzgut Fläche / Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung auch bei der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung des Siedlungsgebiets auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Mit der Schaffung neuer Bauflächen im Zuge einer baulichen Nachverdichtung / Neuordnung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes wird auch im besonderen Maße dem Grundsatz des sparsamen Flächenumganges und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung in der Bauleitplanung entsprochen.

Bei Umsetzung der Planung werden Teilflächen im Randbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (randliche Grün- / Gehölzflächen). Zur Förderung der Grundwasserneubildung und des Erhalts eines weitestgehend natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Landschaft

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Verortung, zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. von neuen Gebäuden und sonstigen Strukturen kann eine angemessene, mit den bestehenden Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Rettenbergen verträgliche bauliche Neuordnung / Nachverdichtung auf den überplanten Siedlungsflächen gesichert werden.

Die randlichen Eingrünungsmaßnahmen (Grün- und Gehölzstrukturen) tragen darüber hinaus zu einer verträglichen Einbindung neuer baulicher Strukturen in den angrenzenden Landschaftsraum bei und sichern eine gewisse Biotopvernetzung mit diesem.

### **7.3.8 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um den südlichen Teil des historisch gewachsenen Altortbereiches der Ortslage Rettenbergen. Bereits vor der aktuellen Planung sind auf den überplanten Siedlungsflächen südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße teilweise bereits



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

massive Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erfolgt (Verkehrsflächen, umfangreiche Gebäudestrukturen, Hofflächen, Lagerflächen etc.) bzw. sind auf Grundlage von § 34 BauGB grundsätzlich auch jederzeit im Status quo zulässig. Die aktuelle Planung zu einer geordneten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen geht daher in dem innerörtlichen Bereich nicht wesentlich über das Maß hinaus, das bei einer Entwicklung des Plangebietes ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB bereits jetzt möglich und zulässig wäre. Demzufolge ist nach derzeitigem Kenntnisstand infolge der aktuellen Planung mehrheitlich keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Für ggf. dem Außenbereich zuzuordnende Flächen müssen nötige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens von den jeweiligen künftigen Bauherren in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden. Auf der Ebene des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 ist diesbezüglich noch keine Klärung möglich, da im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens noch nicht abgeschätzt werden kann, wo und wann eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung im Plangebiet tatsächlich erfolgt.

### **7.3.9 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 Lage der überplanten Flächen im historisch gewachsenen Siedlungsgebiet des Stadtteiles Rettenbergen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase) fungiert. Im Zusammenhang mit einer Umsetzung der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz möglicher Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der potenziell betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung nicht wahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmefordernis gemäß § 45 BNatSchG besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Zudem sind im Plangebiet im Status quo bereits jetzt auf



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Grundlage von § 34 BauGB jederzeit bauliche Eingriffe möglich, die sich nicht wesentlich von denen bei Umsetzung der aktuellen Planung unterscheiden.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Lediglich im südlichen Teil des westlichen Planbereiches wird das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ geringfügig von der Planung tangiert, ohne dass sich hieraus jedoch nachteilige Auswirkungen für das Schutzgebiet ergeben.

Aus den genannten Gründen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **7.3.10 Planungsalternativen**

Mit der Planung soll eine städtebaulich geordnete und verträgliche, bauliche Neuordnung und Nachverdichtung der südlichen Siedlungsstrukturen des Altortbereiches des Stadtteiles Rettenbergen gesichert werden. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zu einer stärkeren Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale („Innen- vor Außenentwicklung“) soll eine Ausweisung von weiteren Bauflächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ vermieden werden. Alternativen haben sich bei der Planung demnach nicht ergeben.

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Planungsvariante. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

## **7.4 Zusätzliche Angaben**

### **7.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Grundlage für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u. a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- *Landratsamt Augsburg, Technischer Immissionsschutz*; Schreiben vom 31.01.2025 mit Ausführungen zu möglichen Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A 8 und der diesbezüglichen Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte nach DIN 18005.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde*; Schreiben vom 31.01.2025 mit Ausführungen und Vorgaben zu einer wirksamen Ortsrandabrundung (freiwachsende Heckenstruktur) sowie zu einer potenziellen Gestaltung von Einfriedungen.

Schutzgut Boden und Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*; Schreiben vom 30.01.2025 mit Ausführungen und Anmerkungen zu möglichen Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zur Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas Bayern, zur Abwasserentsorgung und zur Beseitigung von Niederschlagswasser sowie entsprechenden Hinweisen und Empfehlungen zu diesen Themenbereichen hierzu.

Schutzgut Landschaft:

- *Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister*; Schreiben vom 31.01.2025 mit Ausführungen und Empfehlungen zu einer grundstücksbezogenen Sicherung der historisch prägenden Straßenraumgestaltung durch neue Gebäudestrukturen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege*; Schreiben vom 08.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zu bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen (keine Einwände) sowie zu bodendenkmalpflegerischen Belangen (bekanntes Bodendenkmal im Plangebiet) und auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für alle künftigen Bodeneingriffe.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

#### **7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund 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.

Nachdem auch bei Umsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 von den jeweiligen Bauherren weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren zu führen ist, werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)



**Teil C: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)**

---

erheblicher Umweltauswirkungen auch im Rahmen dieser nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt bzw. als Auflage formuliert.

#### **7.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ soll eine angemessene und mit den bereits vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestrukturen des überplanten Siedlungsgebietes und dessen Umfeld verträgliche bauliche Neuordnung / Nachverdichtung des südlichen Teiles der historisch gewachsenen Ortslage von Rettenbergen gesichert werden. Durch konkrete Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenentwicklung neuer Gebäude, zur Gestaltung neuer Gebäude etc. sollen bei Nutzungs- und / oder Betriebsaufgabe von bestehenden Strukturen auf den überplanten Grundstücksflächen weitestgehend ortstypische und ortsbildverträgliche bauliche Neuordnungen / Nachverdichtungen gewährleistet werden. Die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes sollen zu einer Klarstellung bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen von auch weiterhin von jedem einzelnen Bauherren durchzuführenden konkreten Baugenehmigungsverfahren beitragen.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung zu einer baulichen Entwicklung der überplanten Siedlungsflächen ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB hat sich gezeigt, dass sich nach derzeitigen Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter (Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) ergeben.

Nachdem die aktuelle Planung auf der Mehrzahl der überplanten Grundstücksflächen nicht wesentlich über das Maß hinaus geht, dass nach einer baulichen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB zu erwarten wäre, ist in diesen Bereichen kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Sofern Eingriffe auf Flächen erfolgen sollten, die dem Außenbereich zuzuordnen wären, müssen nötige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Bauherrn geklärt werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nachzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.



## 8. Städtebauliche Statistik

| Fläche                                                                                                                      | Gesamter Geltungsbereich |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                                                                                                             | in ha                    | in %         |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                                      | <b>0,20</b>              | <b>5,0</b>   |
| - Verkehrsflächen, öffentlich                                                                                               | 0,14                     | 3,5          |
| - Straßenbegleitgrün, öffentlich                                                                                            | 0,01                     | 0,3          |
| - Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Buswendeschleife“, öffentlich                                         | 0,05                     | 1,2          |
| <b>Sonstige Flächen</b>                                                                                                     | <b>3,79</b>              | <b>95,0</b>  |
| - Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ | 0,02                     | 0,5          |
| - Sonstige überplanten Grundstücksflächen                                                                                   | 3,77                     | 94,5         |
| <b>Gesamtfläche</b>                                                                                                         | <b>3,99</b>              | <b>100,0</b> |

## 9. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

STADT GERSTHOFEN  
Gersthofen, 19. Januar 2026

Michael Wörle  
Erster Bürgermeister