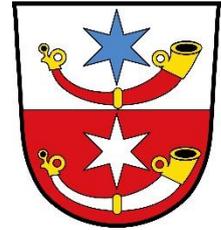


---

# **GEMEINDE LANGENNEUFNACH**



Landkreis Augsburg

---

## **1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**„Am Bärenbachweg“**

(Ortsteil: Habertsweiler)

**C) BEGRÜNDUNG  
MIT D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 01.07.2025

---

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25030

Bearbeitung: AG

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>3</b>  |
| 1.        | Ziele und Zwecke der Planung .....  | 3         |
| 2.        | Beschreibung des Planbereichs .....   | 3         |
| 3.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....  | 5         |
| 4.        | Übergeordnete Planungen .....   | 6         |
| 5.        | Umweltbelange .....   | 8         |
| 6.        | Planungskonzept .....   | 8         |
| 7.        | Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....  | 10        |
| 8.        | Energie .....   | 11        |
| 9.        | Flächenstatistik .....  | 12        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>13</b> |
| 1.        | Grundlagen .....  | 13        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....   | 14        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 24        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen .....      | 24        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 28        |
| 6.        | Monitoring .....  | 29        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....   | 29        |
| 8.        | Zusammenfassung .....   | 30        |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.20218.

Das bestehende Baurecht soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Osten vorhandenen Bestandsgebäude wurden zwischenzeitlich bis auf eine Gartenlaube beseitigt. Die Gartenlaube wurde soweit umgestaltet, dass diese nach Auffassung des Landratsamtes Augsburg nicht mehr als Nebengebäude zu betrachten wäre. Aus Sicht der Gemeinde ist es städtebaulich vertretbar, dass die Baugrenze so festgesetzt wird, dass auch ein Hauptgebäude an dieser Stelle zulässig wäre und somit die baurechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben geschaffen wird.

Im Westen konnte der Grundstückseigentümer eine Fläche von ca. 10 m Breite hinzuerwerben, so dass eine bessere Ausnutzung des Grundstücks in Bezug auf Wohnbebauung erfolgen kann. Dies zieht eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen nach sich. Aufgrund der Erweiterung eignet sich die Festsetzung der Bezugshöhe zur Erschließungsstraße nicht mehr als Maß, weshalb einzelne Bezugshöhen in den Grundstücken festgesetzt werden mussten um die diese rechtsklar bestimmen zu können.

Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.20218 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden konnte und dieses nicht mehr anwendbar ist, hat sich die Gemeinde aus Gründen der Rechtssicherheit entschieden, den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten und neu aufzustellen. Gleichzeitig werden deshalb die Umweltbelange erneut untersucht und in einem Umweltbericht dargestellt.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und ergibt sich aus der Planzeichnung. Er beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 27/6, 28, 30/3 und 75 der Gemarkung Habertsweiler, Gemeinde Langenneufnach.

#### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Planvorhaben liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Habertsweiler und grenzt im Süden unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen an. Nördlich, östlich sowie direkt westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter westlich befindet sich ein Lager- und Abstellplatz für Baustoffe und Baumaschinen.

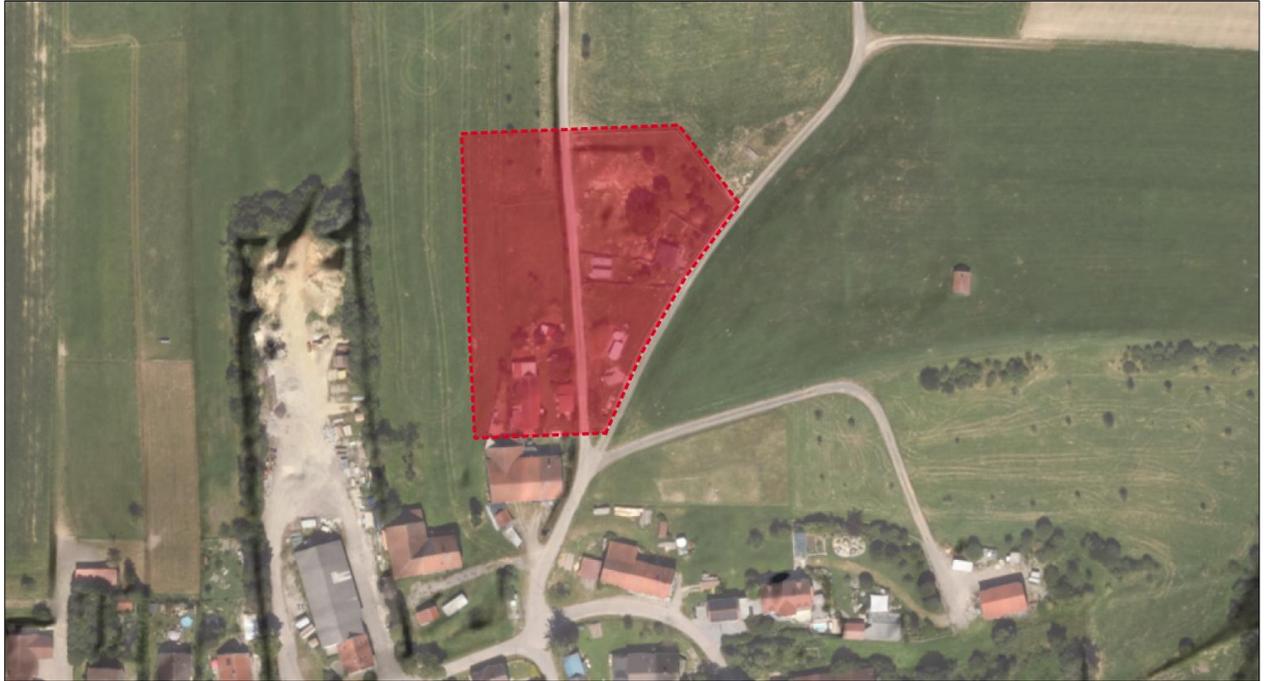


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet wird über den Bärenbachweg erschlossen. Westlich des Bärenbachwegs befinden sich mehrere Nebengebäude, die dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude zuzuordnen sind. Im nördlichen Teil des Grundstücks Flurnummer 28 sind Obstbaumbestände vorhanden.

Östlich des Bärenbachwegs liegt ein eingeschossiges Wochenendhaus mit Satteldach, das sich in seiner Gestaltung bereits an der ortstypischen Bebauung orientiert. Vereinzelt sind dort auch Gehölzbestände vorhanden.

Das Gelände weist ein deutliches Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Die Höhenlage reicht von etwa 570 m ü. NN im Nordwesten bis ca. 563 m ü. NN im Südosten.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Eine besondere Eignung für eine Freizeit- oder Erholungsnutzung besteht jedoch nicht. Weitere Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach amtlicher Biotopkartierung verzeichnet. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen laut dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG).

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) sind ebenfalls nicht betroffen. Kultur- oder Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich der Planung.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Beteiligungsverfahren

Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden, „wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.“

Im vorliegenden Fall wurde im vorgelagerten Verfahren – etwa im Rahmen des Bebauungsplans – bereits eine umfassende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden die allgemeinen Ziele sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung transparent dargestellt und erörtert. Eine Wiederholung dieses Verfahrens wäre daher redundant und im Sinne der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB überflüssig.

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Obwohl § 13b BauGB inzwischen außer Kraft getreten ist, bleibt die darauf gestützte Verfahrenswahl weiterhin wirksam.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Da das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Habertsweiler nicht beeinträchtigt, wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb sowie direkt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, welche eine direkte Betroffenheit befürchten lassen.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Langenneufnach liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ - im allgemein ländlichen Raum.

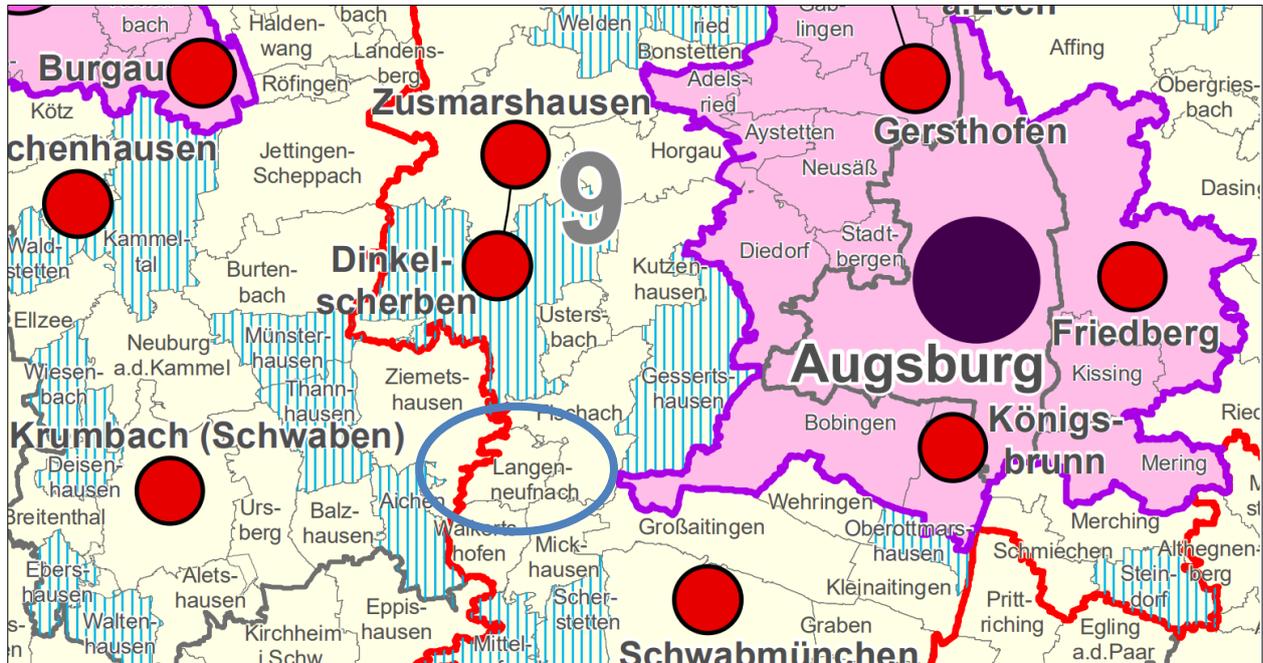


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2023

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z 1.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (Z 3.2)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1.1)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung [...] der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf ... den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.*

Die Gemeinde Langenneufnach liegt laut dem Regionalplan der Region Augsburg (9) - Karte 1 „Raumstruktur“- im ländlichen Teilraum innerhalb des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

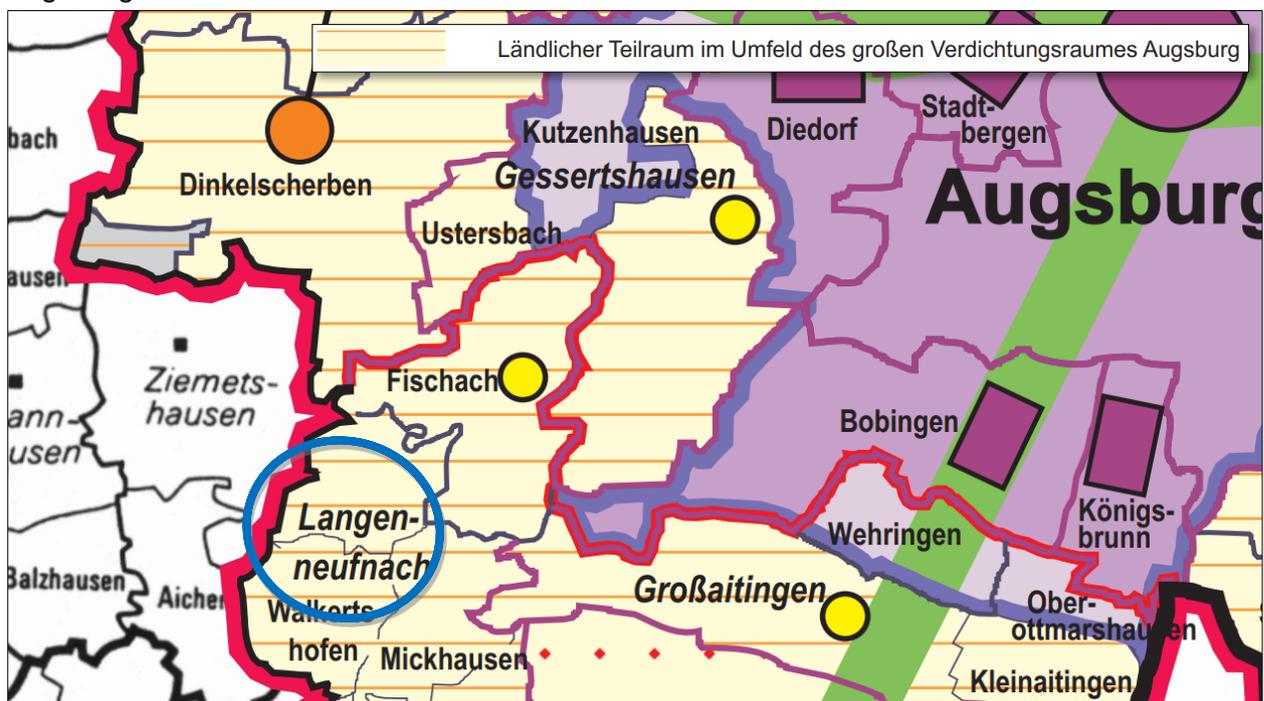


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. (B V 1.1 G)
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 Z)
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. (B V 2.2 Z)

## 5. UMWELTBELANGE

---

*Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.*

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Plangebiet für nicht zulässig erklärt, da es sich hierbei um keine „wohnähnlichen Nutzungen“ bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets nötig werden. Ebenfalls nicht zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, da diese unter Berücksichtigung des geringen Planungsriffs keine für den Bedarf des Gebiets notwendige Nutzung darstellen.

Um den Gebietscharakter eines WA zu wahren, werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) einschließlich der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die zulässige GRZ wird auf maximal 0,30 festgesetzt, wobei diese durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Mit dieser zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können bis zu 45 % je Grundstücksfläche überbaut werden. Damit wird den Grundstückseigentümern ein angemessener Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt und gleichzeitig ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung und damit eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild garantiert. Es ergeben sich zwar durch das Planvorhaben und dem damit verbundenen zulässigen Anteil an zu versiegelnder Fläche klimatische Aufheizungseffekte, diese sind jedoch aufgrund der bereits zu Teilen vorhandenen Bebauung und des ländlichen Umfeldes von geringer Bedeutung.

Im Plangebiet sind, in Anlehnung an das im Süden angrenzende Umfeld, Gebäude mit einer Geschossigkeit von mindestens I+D (Wandhöhe 4,5 m, Gesamthöhe 9,5 m) und maximal II (Wandhöhe 6,5 m, Gesamthöhe 10,5 m) zulässig. Dabei wird sich bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

Es ist im Plangebiet die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dies ist dem vorhandenen Ortsbild zuträglich und wahrt den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sowie eine optimale Ausrichtung der Gebäude

hinsichtlich der Anbringung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung weiträumig festgesetzt.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, sind Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude. Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, indem für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung, weder grelle oder leuchtende Farben, noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind, welche eine verunstaltende Wirkung haben. Klinkerfassaden sind nicht ortsbildtypisch und werden daher ebenfalls nicht zugelassen. In Anlehnung an die im Süden anschließenden Bestandsstrukturen sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Beide Dachseiten müssen dabei dieselbe Dachneigung aufweisen.

Einfriedungen dürfen entsprechend der vorhandenen Zaunanlage (Fl.Nr. 75 Gemarkung Habertsweiler) eine Höhe von maximal 1,6 m (einschließlich Sockel) aufweisen. Nachdem sich das Planvorhaben nicht an einer Hauptdurchfahrtsstraße befindet und massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten nicht zugelassen sind, ist die zulässige Höhe von Einfriedungen mit dem Ortsbild verträglich.

## 6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich über den bestehenden Bärenbachweg.

Durch die zulässigen Unterbrechungen der Eingrünungsmaßnahmen soll insbesondere die im Plangebiet bereits vorhandene Gartenlaube fußläufig erreichbar werden. Gleichzeitig soll es dem Grundstückseigentümer im Westen ermöglicht werden, zu Betreuung seiner im Norden angrenzenden Bienenstöcke, diese auf kurzem Weg auf seinem Grundstück zu erreichen. Die Breite einer zulässigen Unterbrechung darf maximal 3,5 m betragen und kann mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und des Niederschlagswasserabflusses sind die oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen. Zulässig sind beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder begrünte Beläge.

## 6.3 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet weist einen z. T. wertvollen Gehölzbestand auf, welcher im Zuge des Vorhabens nicht vollständig erhalten werden kann. Laut dem Fachbeitrag zum Artenschutz (*Fachbeitrag Artenschutz, Objekt Bebauungsplan „Am Bärenbachweg“ Gemarkung Habertsweiler vom 14.06.2018, Herr Dipl.Ing. (FH) Landespflege Marz*), welcher dem Bebauungsplan beigefügt ist, setzt sich der Gehölzbestand aus Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Hasel, Himbeere, Brombeere und div. Ziersträuchern sowie verschiedenen Obstbäumen zusammen. Der Baumbestand wird auf etwa 40 bis 60 Jahre geschätzt. Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch regionaltypische Obstgehölze zu ersetzen. Gemäß Gutachten kann ein Potenzial an Baumhöhlen aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit im Nordwesten des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für die alten

Obstbäume im Randbereich des Plangebietes konnte ein Potenzial an Baumhöhlen festgestellt werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind demnach 2 Nistkästen für Fledermäuse und 5 Nistkästen für Höhlenbrüter innerhalb des Plangebietes aufzuhängen. Als CEF-Maßnahmen (dem Eingriff vorgezogenen Maßnahmen) sind die Nistkästen vor Rodung der Gehölze aufzuhängen. Um ein Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, hat die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 29.02. zu erfolgen. Damit kann eine Zerstörung von Nestern oder Gelegen gesetzlich geschützter Vogelarten vermieden werden.

Die zulässige Bebauung wird am Übergang zur offenen Landschaft, Richtung Norden und Osten, mittels einer zweireihigen Strauchhecke angemessen eingegrünt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten. Zum einen steigt das Gelände nach Westen hin an, zum anderen befindet sich im Westen in ca. 400 Entfernung zum Plangebiet eine Waldfläche, wodurch eine negative Fernwirkung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Zur Stärkung der Durchgrünung des Plangebietes, ist neben dem Erhalt von Gehölzen pro angefangene 350 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Um die Anfälligkeiten für Krankheiten sowie den Befall mit Schädling zu minimieren, sind ausschließlich heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden.

#### **6.4 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Lager- und Abstellplatz für Baustoffe und Baumaschinen. Laut Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Augsburg vom 06.11.2001 zur „Errichtung eines Lager- und Abstellplatzes für Baustoffe und Baumaschinen auf dem Grundstück Fl.Nr. 31 Gemarkung Habertswiler“ darf östlich vom Betriebsgrundstück, 3 m hinter der Grundstücksgrenze (Immissionsort I1), der Beurteilungspegel tagsüber 60 dB (A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist antragsgemäß von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr zu beschränken.

Nachdem gemäß der TA-Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998) in einem Allgemeinen Wohngebiet tagsüber bis zu 55 dB (A) zulässig sind und der Immissionsort I1 ca. 42 m vom Plangebiet entfernt liegt, sind Lärmbeeinträchtigungen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### **7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Der ursprünglich rechtskräftig aufgestellte Bebauungsplan wurde gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren war gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung werden überwiegend Festsetzungen angepasst, die keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Daher wird durch die geänderten textlichen und zeichnerischen Inhalte – mit Ausnahme der Änderung des Geltungsbereichs – kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ausgelöst.

Lediglich die Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Flurstück Nr. 30/3 führt zu einem neuen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist. Die

Ermittlung der daraus resultierenden Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter Kapitel D) 4.2.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets auf geeigneten Flächen umgesetzt. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

## 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

### Solarenergie (Daten gem. Energie-Atlas Bayern)

Das Plangebiet weist im Jahresmittel eine Globalstrahlung von 1165-1179 kWh/m<sup>2</sup> sowie eine Sonnenscheindauer von 1700-1749 h/Jahr auf. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im benachbarten Ortsteil Langenneufnach wird bereits Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude genutzt.

Auch innerhalb des Plangebietes lässt sich durch die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

### Geothermie

Ob der Baugrund im Plangebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s (in der Regel bis zu drei Wohneinheiten) wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

Bei thermischen Nutzleistungen von über 50 kJ/s wird empfohlen Kontakt mit dem Landratsamt aufzunehmen.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, bedarf ebenfalls einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich                   | 6.001 m <sup>2</sup>     | 100,0 % |
|-----------------------------------|--------------------------|---------|
| Bauflächen                        | 4.507 m <sup>2</sup>     | 75,1 %  |
| Grünfläche Privat                 | 951 m <sup>2</sup>       | 15,8 %  |
| <i>Ausgleichsfläche</i>           | <i>139 m<sup>2</sup></i> |         |
| <i>Flächen zum Anpflanzen</i>     | <i>689 m<sup>2</sup></i> |         |
| <i>Sonstige Grünfläche Privat</i> | <i>122 m<sup>2</sup></i> |         |
| Öffentliche Verkehrsfläche        | 544 m <sup>2</sup>       | 9,1 %   |

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ verfolgt das Ziel, das bestehende Baurecht für Wohngebäude im Norden des Ortsteils Habertsweiler, Gemeinde Langenneufnach, dauerhaft zu sichern und gleichzeitig an die aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region 9 Augsburg, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenneufnach und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet im Zuge des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Bärenbachwegs“ bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ bezieht darüber hinaus ein kleines Teilstück der Flurnummer 30/3 mit ein, das derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist. Aufgrund nicht parzellenscharfer Darstellung im Flächennutzungsplan und der Kleinräumigkeit der Erweiterung wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ insgesamt als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ mit der ID NP-00006. In über 30 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches ist überdies auch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ benachbart mit der ID LSG-00417.01.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-28 BNatSchG in Verbindung mit Art. 13 und 14 Bay-NatSchG oder Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder dessen unmittelbarer Umgebung.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen innerhalb der Vorhabenflächen keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

### 1.3.5 Rechtsgültige Bebauungspläne

In diesem Gebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben sowie die umweltrelevanten Wirkungen der Planung ermittelt. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung lassen sich die möglichen Auswirkungen sachlich und zeitlich wie folgt unterteilen:

- **Baubedingte** Auswirkungen (meist temporär): Auswirkungen, die durch die Errichtung der PV-Anlage sowie der erforderlichen Betriebsgebäude und Infrastruktur hervorgerufen werden.
- **Anlagebedingte** Auswirkungen (meist dauerhaft bzw. für die Dauer des Anlagenbetriebes): Auswirkungen, die von der optischen Wirkung der Solarmodule sowie der baulichen Anlagen und der Infrastruktureinrichtungen entstehen sowie eventuelle Versiegelungen.
- **Betriebsbedingte** Auswirkungen (meist dauerhaft bzw. für die Dauer des Anlagenbetriebes): Auswirkungen, die durch den Betrieb der PV-Anlage hervorgerufen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden aufgrund ihrer schwierigen Abgrenzung und ähnlichen Auswirkungen im Folgenden zusammen betrachtet. **Rückbaubedingte** Auswirkungen werden abschließend für die gesamten Schutzgüter betrachtet.

Es werden die Wirkfaktoren in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis j) BauGB, beschrieben.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Erheblichkeit**.

## 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Habertsweiler, umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Ortsteil Habertsweiler wie auch der Geltungsbereich kommt vollständig im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ ID NP-00006 zu liegen. Typisch für den Naturpark ist der Wechsel von bewaldeten Höhenrücken und Bachtälern, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und die meisten Wohnsiedlungen innerhalb des Naturparks beherbergen. Angrenzend ist außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ ID LSG-00417.01. Ziel des Landschaftsschutzgebietes ist es, die heimische Flora und Fauna des vorwiegend durch Wald gekennzeichneten Gebietes zu schützen.

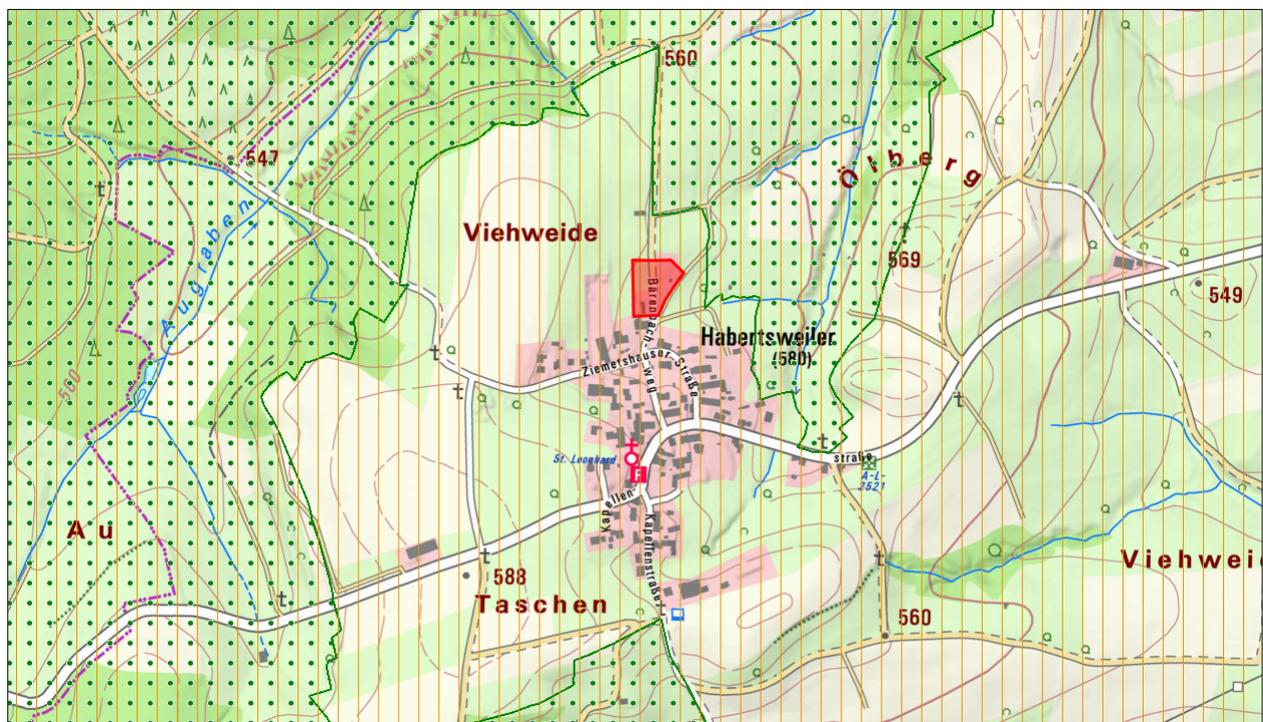


Abbildung 4: Auszug aus der Topographischen Karte. Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (vertikale orange Striche), Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (grüne Punktierung), Geltungsbereich (rot) o.M. (©Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Biotope oder weitere Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Planumgriffs. Ökotoptflächen und bekannte Flachlandbiotope zeigt Abbildung 11. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich vor allem im Nordosten, geringer auch im Südwesten alte Einzelbäume mit begleitender Gehölzstruktur, welche weiterhin zum Erhalt festgesetzt sind. Solche Gehölzstrukturen bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten wie Kleinsäuger (z.B. Spitzmäuse), Mittelsäuger (z.B. Mauswiesel, Fuchs, Feldhase usw.), Vögel (z.B. Nistmöglichkeiten, Jagdgebiet, Ansitz) und Spinnen und Insekten (Struktur für Netzbau). Im Vergleich zu 2018 wurden von den Grundstückseigentümern entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ bereits mehrere Gebäude beseitigt.

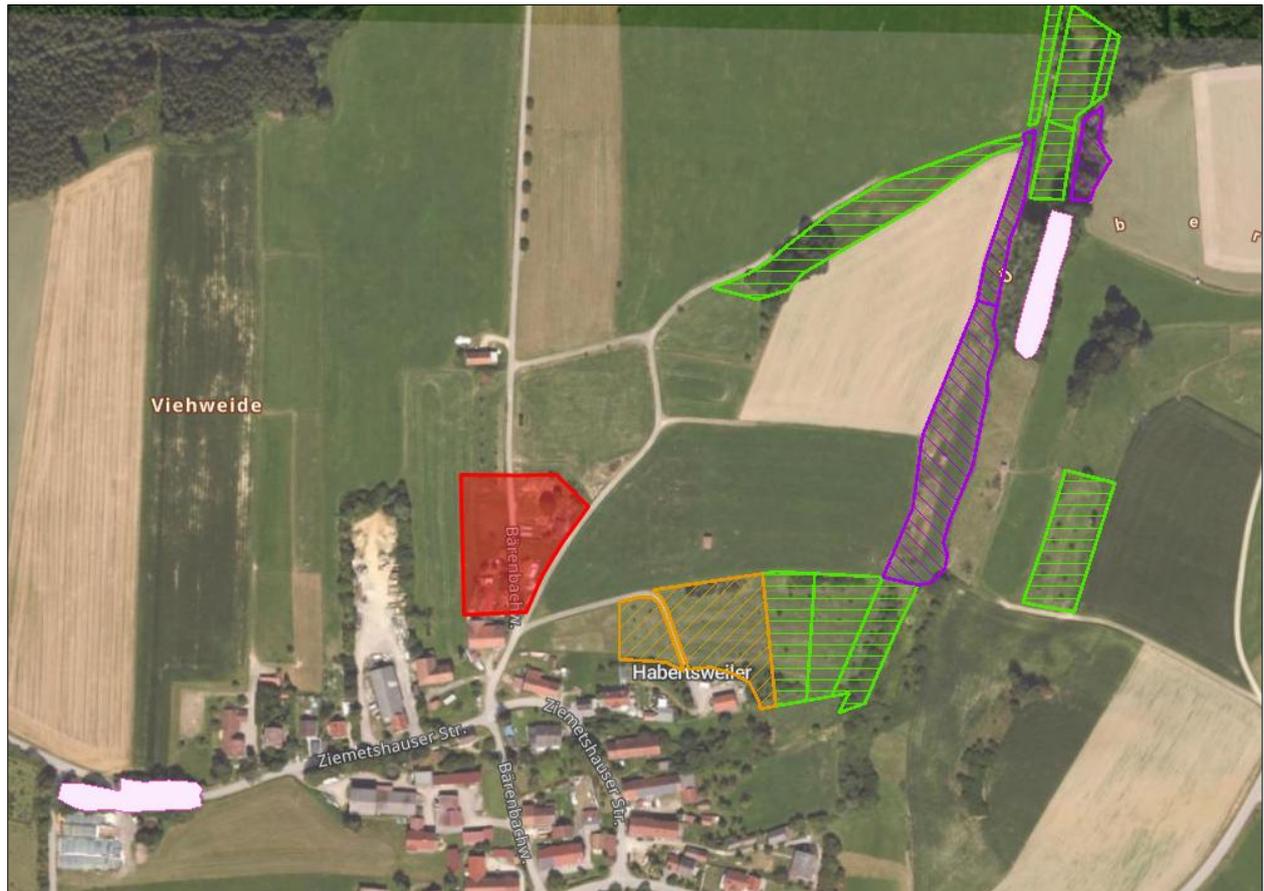


Abbildung 5: Luftbild mit angrenzenden Flachlandbiotopen (rosa Flächenfüllung), Ökoflächenkataster Ausgleichsflächen (grün strichliert), Ökoflächenkataster aus Flurbereinigung (lila strichliert) und Ökokontoflächen (orange strichliert), Geltungsbereich (rot), o. M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Im aktuellen Zustand wird das Plangebiet hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Eine kleine Teilfläche im Süden ist als Wohngebiet gekennzeichnet mit Bebauung durch Nebengebäude. Ebenso besteht im Osten ein Schuppen. Der Bärenbachweg durchzieht das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Artenvielfalt in den Grün- und Ackerflächen voraussichtlich gering. Weiterhin ist der Standort durch die Straße „Bärenbachweg“ in Nord-Süd-Richtung zerschnitten und durch die Nähe zur Wohnbesiedlung Habertsweiler sowie zur im Westen befindlichen Lager- und Abstellfläche für Baustoffe und Baumaschinen gestört. Für Offenlandbrüter ist der Standort als Habitat damit ungeeignet. Darüber hinaus ist es nicht ausgeschlossen, dass das Gebiet als Jagdrevier für Raub- und Greifvögel dient. Andere Artengruppen wie Reptilien und Amphibien weisen keine relevanten Vorkommen in den Ackerflächen auf.

#### Auswirkungen:

Mögliche Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt können durch die Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, also die Errichtung von Wohngebäuden, wie folgt entstehen:

#### Baubedingt

Schall- und Lichtemissionen

Stoffliche Emissionen

Erschütterungen

Bodenverdichtung, Bodenabtrag

Schädigung der Vegetationsdecke

Im Fall der baubedingten Auswirkungen ist darauf hinzuweisen, dass Schadstoff- und Lärmeintrag lediglich kurzfristig für die Dauer des Anlagenbaus auftreten. Daher sind für die Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorrangig die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen relevant

#### Anlagebedingt

Versiegelung durch Wohngebäude und Nebenanlagen

Veränderung des Niederschlagsregimes bzw. des Bodenwasserhaushalts

Veränderung der Vegetationsstruktur

Eventueller Verlust von Nahrungshabitaten für Greifvögel

Strukturanreicherung durch 2-reihige Strauchpflanzungen nach Norden und Osten (Ortsrandeingrünung)

Die bisherige Strukturarmut des Intensivgrünlands wird durch die randlich großzügigen Gehölzpflanzungen angereichert. Eine regelmäßige Düngung und Bewirtschaftung des Plangebiets bleiben aus.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzung zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit etc.) insgesamt als **gering** eingestuft.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ zugeordnet.

Im Geltungsbereich befindet sich ausschließlich Bodenart 8c: *Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse).*

- ➔ Diese Bodenart ist grundsätzlich für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Einschränkungen ergeben sich jedoch in Abhängigkeit des Steinanteils sowie der geringer bis mittlerer Wasserspeicherfähigkeit und eine gewisse Tendenz zur Bodenversauerung.

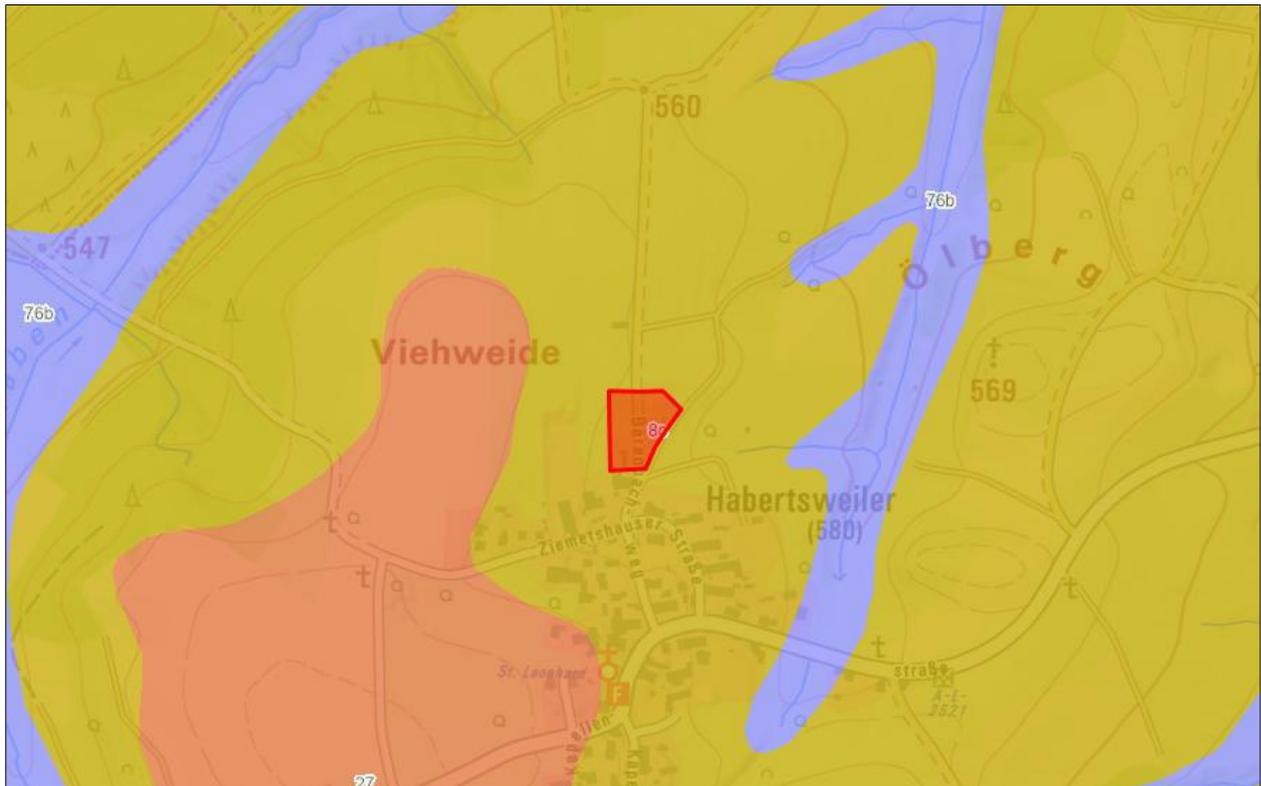


Abbildung 6: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte mit Geltungsbereich (rot) o.M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Westlich des Bärenbachweges herrscht einheitlich Lehm der Bodenstufe II vor. Die Acker-/Grünlandzahl ist mit 42 als gering unterdurchschnittlich ertragreich einzustufen. Die Bodenbewertung des westlich des Bärenbachweges gelegenen Bereiches zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Bodenbewertung westlich des Bärenbachweges

| Angaben Bodenschätzung  |          |
|---|----------|
| Kulturart   | Gr       |
| Bodenart  | Lehm (L) |
| Zustands- / Bodenstufe  | II       |
| Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse                | b / 3    |
| Boden- / Grünlandgrundzahl  | 42       |
| Acker- / Grünlandzahl   | 42       |
| Sickerwasserrate [mm/a] = SR                                      | 500      |
| Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK <sub>We</sub> | 323,8    |

| Bewertbare Bodenteilfunktionen                       | Bewertungsklasse |
|--|------------------|
| Standortpotential für natürliche Vegetation          | 3                |
| Retentionsvermögen                                   | 4                |
| Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1 | 2                |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2         | 3                |
| Ertragsfähigkeit                                     | 3                |
| <b>MITTELWERT</b>                                    | <b>3</b>         |
| <b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>                            | <b>mittel</b>    |

Östlich des Bärenbachweges ist der Lehm mit Sand durchmischt (Sandiger Lehm sL), die Zustandsstufe wird mit 4 angegeben und die Acker-/Grünlandzahl ist mit 52 besser bewertet. Die Bodenbewertung östlich des Bärenbachweges zeigt Tabelle 2:

Tabelle 2: Bodenbewertung östlich des Bärenbachweges

| Angaben Bodenschätzung                                     |                    |
|--|--------------------|
| Kulturart  | A                  |
| Bodenart   | sandiger Lehm (sL) |
| Zustands- / Bodenstufe                                     | 4                  |
| Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse         | Diluvium (D)       |
| Boden- / Grünlandgrundzahl                                 | 55                 |
| Acker- / Grünlandzahl                                      | 52                 |
| Sickerwasserrate [mm/a] = SR                               | 500                |
| Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = $FK_{We}$ | 323,8              |

| Bewertbare Bodenteilfunktionen                       | Bewertungsklasse |
|--|------------------|
| Standortpotential für natürliche Vegetation          | 3                |
| Retentionsvermögen                                   | 4                |
| Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1 | 2                |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2         | 4                |
| Ertragsfähigkeit                                     | 3                |
| <b>MITTELWERT</b>                                    | <b>3,2</b>       |
| <b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>                            | <b>hoch</b>      |

Das Gebiet wird derzeit als Grünland (westlich des Bärenbachweges) bzw. Ackerfläche (östlich des Bärenbachweges) genutzt, wobei wahrscheinlich intermittierend auch Düngemittel wie Jauche ausgebracht werden. Regelmäßige Bodenbearbeitungen im Zuge von Aussaat und Ernte sind ebenfalls üblich. Diese Praxis kann zu Bodenverdichtung und einer Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit führen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Einsatz von Düngemitteln das Bodenleben und die Wasserqualität beeinflusst.

Die vorhergehende Versiegelung in Form von landwirtschaftlichen Nebengebäuden im östlichen Bereich wurde zwischenzeitlich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 15 bereits entfernt.

Auswirkungen:Baubedingt

Während der Bautätigkeit wird die oberste Erdschicht beseitigt, verdichtet oder abgetragen. Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs sowie durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze Bodenverdichtung auftreten.

Anlagebedingt

Durch das Vorhaben wird derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktion in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind die geplanten Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen anzulegen. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert.

Zu beachten ist ferner, dass die genannte Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohngebiet“ dargestellt wird und eine entsprechende Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ bereits vorgesehen und zulässig ist.

Bewertung:

Insgesamt ist von einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als Grünland bzw. Acker genutzt und sind durch den Bärenbachweg erschlossen. Sie grenzen nahtlos an den Siedlungsbereich des Ortsteils Habertsweiler an. Die Neuanlage zusätzlicher Erschließungswege ist nicht erforderlich.

Die Fläche steht bei Verwirklichung der Planung für die Nahrungsmittelproduktion nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen:Baubedingt

Keine.

Anlagebedingt

Als unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung kommt der Fläche u.a. auch aufgrund ihres Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine Bedeutung zu. Angesichts der Lage innerhalb eines baulichen Siedlungszusammenhanges sowie der verkehrsgünstigen Lage zeigt die Fläche jedoch auch eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

### Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Trinkwasserschutzgebiete, hochwassergefährdeter oder wassersensibler Bereiche.



Abbildung 7: Wassersensibler Bereich (braune Flächenfüllung), Geltungsbereich (rot) o.M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

### Auswirkungen:

#### Baubedingt

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

#### Anlagebedingt

Durch die Bodenversiegelung der geplanten Maßnahmen geht offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die GRZ ist auf 0,3 begrenzt, darüber hinaus werden Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen erhöhen die Interzeptionsfähigkeit an dieser Stelle und kompensieren damit teilweise den verstärkten Oberflächenabfluss der versiegelten Flächen. Außerdem sind pro Grundstück Regenrückhaltesysteme mit einem Rückhaltevolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> nachzuweisen.

Aufgrund der geänderten Nutzung bleibt der Eintrag von Düngemittel in das Schutzgut Wasser aus.

#### Bewertung:

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der durch Festsetzungen begrenzten Versiegelung sowie der Versickerung von Oberflächenwasser auf der Fläche ist von einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestandsaufnahme:

Der Untersuchungsraum umfasst eine Agrarlandschaft. Das Gelände des Geltungsbereiches weist ein Gefälle um etwa 7 m von Nordwesten nach Süden auf. Auf den Grün- und Ackerflächen entsteht nachts Kaltluft, welche aufgrund der Topographie Richtung Wohnbebauung Habertsweiler abfließt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets dürfte dies jedoch nur einen untergeordneten lokalklimatischen Effekt darstellen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume tragen gering zur Luftreinhaltung bei.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingt

Baubedingt ist während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit einer temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu rechnen.

##### Anlagebedingt

Durch die zusätzlichen Gehölzpflanzungen im Rahmen der Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten wird Frischluftbildung begünstigt und es erfolgt eine CO<sub>2</sub>-Bindung. Die anlagebedingt zulässige Versiegelung und Bebauung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planvorhabens gemildert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

#### Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit von der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie von der das Plangebiet durchziehenden Straße aus.

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Wohl aber liegt das Plangebiet im Naturpark

„Augsburg – Westliche Wälder“ und in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauphase ist mit Lärm der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird zu rechnen.

Anlagebedingt

Relevante Emissionen sind aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Relevante Emissionen entstehen durch die Nutzung als Wohngebiet nicht. Auswirkungen auf die Erholungseignung ergeben sich daher **nicht**.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet kommt vollständig im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ zu liegen und befindet sich in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg-Westliche Wälder“

Auswirkungen:

Baubedingt

Keine.

Anlagebedingt

Die Planung entspricht dem Gebietscharakter des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ mit seinem Wechsel aus bewaldeten Höhenflächen und Siedlungsstrukturen in den Tallagen. Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ wird von der Planung nicht berührt.

Bewertung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich daher **nicht**.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum derzeit tatsächlich vorliegenden Zustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsignifikanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ entwickelt werden.

Die Umweltauswirkungen wären vergleichbar.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt und Pflege der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölze
- Anpflanzung von je einem regionaltypischen Obstbaum pro angefangene 350 m<sup>3</sup> Grundstücksfläche
- Private Grünflächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen
- Eingrünung nach Norden und Osten in Form einer zweireihigen Strauchhecke
- Rodung von Gehölzen ausschließlich zwischen 01. Oktober und 29. Februar des Folgejahres
- Aufhängen und Pflege von 2 Nistkästen für Fledermäuse und von 5 Nistkästen für Höhlenbrüter

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der GRZ auf max. 0,30

Schutzgut Wasser

Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise

- Festsetzung von Regenrückhaltesystemen mit einem Volumen von mind. 6 m<sup>3</sup> pro Grundstück

#### Schutzgut Klima und Luft

- Eingrünungsmaßnahmen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9,5 m (Typologie 1) bzw. max. 10,5 m (Typologie 2)

#### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die zulässige Wohnbebauung mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ nicht verändert. Im Vergleich zum Bestand aus dem Jahr 2018 wurden bereits mehrere Gebäude entfernt, der Grad der Versiegelung hat daher gegenüber dem Ausgangszustand abgenommen. Ein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter auf dem östlich des Bärenbachweges gelegenen Grundstücken wird mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht vorgenommen. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

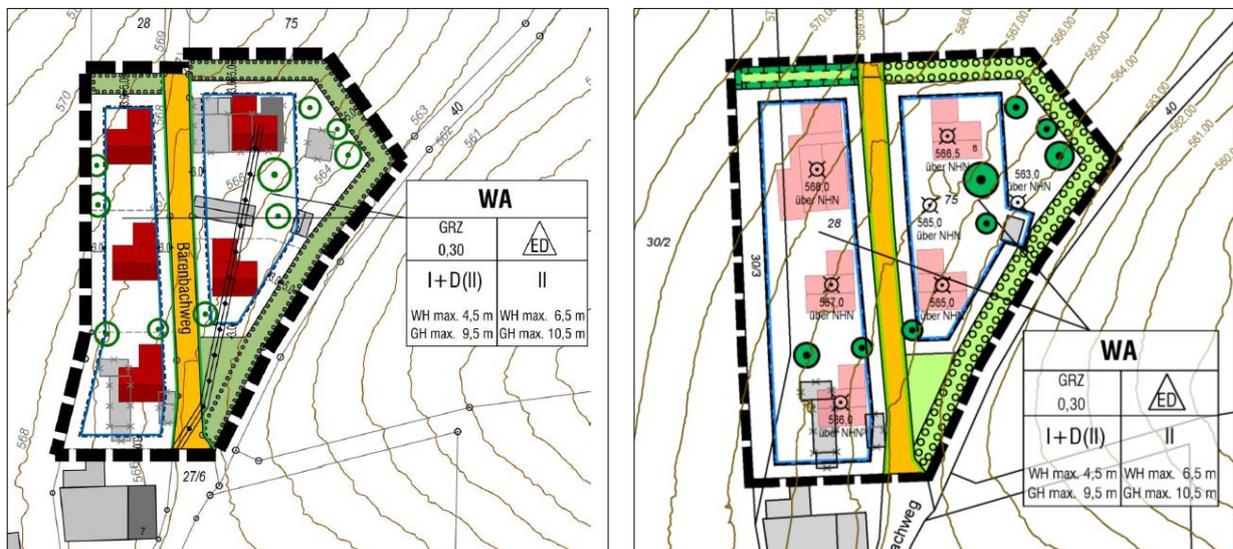


Abbildung 8: Gegenüberstellung (potentieller) Gebäudebestand Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“, Fassung vom 26.09.2018 (links) und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bärenbachweg“, Fassung vom 13.06.2025 (rechts), o. M.

Im südlichen Teil des westlich des Bärenbachweges gelegenen Planbereich findet ebenfalls keine Bestandsänderung statt.



Abbildung 9: Geltungsbereich (schwarz strichliert) und verbleibende Fläche, für die eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden muss (rot) o. M.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |   |             |                          |                               |                     |
|---|---|-------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Bezeichnung BNT                                   | Bewertung                                     | Fläche (m²) | WP                       | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) | WP Ausgleichsbedarf |
| Intensivgrünland                                  | gering  | 780         | 3                        | 0,3                           | 702                 |
| <b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b> |   |             |                          |                               | <b>702</b>          |
|   |   |             |                          |                               |                     |
| Planungsfaktor                                    | Begründung                                    |             | Sicherung                | % (max. 20%)                  |                     |
| versickerungsfähige Beläge                        | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens |             | Textliche Festsetzung §8 | 5                             |                     |
| <b>Summe</b>                                      |   |             |                          |                               | <b>5</b>            |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>                |   |             |                          |                               | <b>667</b>          |

| Maßnahmen-Nr.                                     | Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume |   |                |                                |                    |                |                    |            |                       |
|---|---|---|----------------|--------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------|-----------------------|
|   | Ausgangszustand nach BNT-Liste  |   |                | Prognosezustand nach BNT-Liste |                    |                | Ausgleichsmaßnahme |            |                       |
|   | Code  | Bezeichnung   | Bewertung (WP) | Code                           | Bezeichnung        | Bewertung (WP) | Fläche (m²)        | Aufwertung | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1   | G11   | Intensivgrünland (Fl.-Nr. 28 und 30/3, Gemarkung Habertsweiler) | 3              | B112                           | Mesophiles Gebüsch | 10             | 138                | 7          | 966                   |
| <b>Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten</b> |   |   |                |                                |                    |                |                    |            | <b>966</b>            |

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 667 Wertpunkten erfolgt vollständig innerhalb des Plangebiets. Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Norden, westlich des Bärenbachweges ist deutlich größer als erforderlich, womit auch zulässige Lücken für eine Wegeverbindung ausgeglichen werden können.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Umweltbericht genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Langenneufnach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenneufnach
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|--|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Geringe Erheblichkeit        |
| Boden                                    | Geringe Erheblichkeit        |
| Fläche                                   | Geringe Erheblichkeit        |
| Wasser                                   | Geringe Erheblichkeit        |
| Klima und Luft                           | Geringe Erheblichkeit        |
| Mensch                                   | Keine Auswirkungen           |
| Landschaftsbild                          | Keine Auswirkungen           |
| Kultur- und Sachgüter                    | Keine Auswirkungen           |