



# **GEMEINDE LANGERRINGEN**

## **8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **BEGRÜNDUNG** nach § 5 Abs. 5 BauGB

**Gefertigt am:**  
Endfassung:

**05.03.2026**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>6</b>
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
4.2	Erschließung	6
<b>5.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Ortsplanerisches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.3	Grünordnung	6
<b>6.</b>	<b>Baugrunduntersuchung und Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Hochwasser, Fließweganalyse</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>8</b>
9.1	Grundwasser	8
9.2	Altlastenverdachtsfläche	8
9.3	Abwasserentsorgung	9
9.3.1	Häusliches Schmutzwasser	9
9.3.2	Industrieabwasser	9
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Prüfung mit Plan

Schalltechnische Untersuchung

Baugrundgutachten (4)

Hydraulisches Gutachten mit Plan (Fließweganalyse)

Entwässerungskonzept Niederschlagswasser mit Bemessungsberichten

## 1. Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Langerringen hat in seiner Sitzung vom 11.12.2025 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Grund für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerringen ist die Ermöglichung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ (Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“) Der Bereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 2785 und 2785/1 der Gemarkung Langerringen.

Das Bauleitplanverfahren zur Neufassung des Bebauungsplanes findet parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Langerringen mit ca. 4.166 Einwohnern liegt im Landkreis Augsburg, im südlichen Bereich der Region 9 - Augsburg, angrenzend an die Region 8 - Mittelfranken, Region 10 - Ingolstadt, Region 14 - München, Region 16 - Allgäu und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 9 (Augsburg), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an den vorgesehenen Stellen weitere Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes entspricht durch die Nachverdichtung der Gewerbefläche den Zielen der Landesplanung.

### 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Augsburg 9 weist zu dem Thema B II Wirtschaft folgende Aussagen auf:

## 1. Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.

### 2.2 Ländlicher Raum

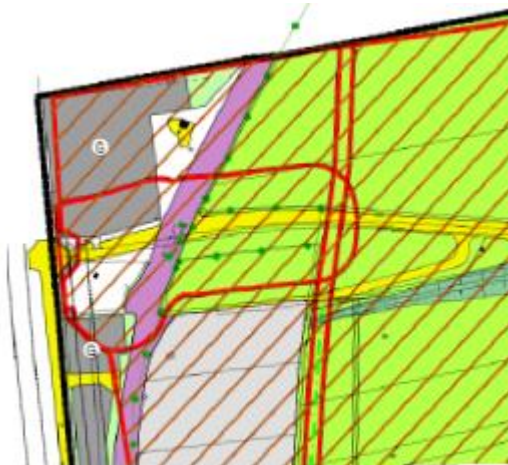
2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die geplanten Bebauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Langerringen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.01.2012. Zwischenzeitlich fanden 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen weist bereits für einen Teilbereich der geplanten Betriebserweiterung der Fa. Ritter Gewerbegebietsflächen auf. Lediglich der östliche Teilbereich ist als ökologische Ausgleichsfläche sowie in nordöstlich als Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.



Planteil der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes,  
Gemeinde Langerringen, unmaßstäblich

### 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere.

In Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-7830-0162 Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit.



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-7830-0162 sowie dessen unmittelbaren Umfelds ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren gemäß § 5 Abs. 5 BauGB findet parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

## **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 6.380 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird im Norden durch die auf Schwabmünchner Grund liegende Gewerbefläche der Fa. Ritter, im Süden durch die Südspange der St 2027, im Westen durch die Kaufbeurer Straße und Gewerbeflächen und im Osten durch die Bahnlinie Augsburg–Buchloe–Kempten–Oberstdorf begrenzt.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über den bestehenden Gewerbebetrieb an die Kaufbeurer Straße angebunden. Diese wiederum mündet unmittelbar in die Staatsstraße St2035. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist damit gesichert.

## **5. Planungsziel und Planungskonzept**

### **5.1 Ortsplanerisches Konzept**

Die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsfläche als Gewerbefläche mit der geplanten Bebauung soll den Weiterbetrieb und die betriebliche Entwicklung an dieser Stelle sichern. Zudem wird dadurch das Ziel einer Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur weiterverfolgt.

Ebenso dient die Sicherung des bestehenden Betriebes dem Erhalt und der Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.

### **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung einer bereits bestehenden und im Besitz des Antragstellers befindlichen Fläche handelt.

### **5.3 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen konzentrieren sich im vorliegenden Fall auf die Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft, indem umlaufend eine ca. 5 m breite Randeingrünung, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, vorgesehen ist. Die quantitativen Festsetzungen wurden so gewählt, dass im Durchschnitt alle 15 Meter ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist und 75% der Fläche mit heimischen Sträuchern bestanden ist. Dadurch können die hoch aufragenden Gebäude in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Erholungssuchende, die den Nord-Süd-verlaufenden Fußweg nutzen, bewegen sich zwischen der Neupflanzung (Randeingrünung) und der Bahn in durchgängig begrüntem Bereich. Insofern ist die Erholungsnutzung (z. B. Feierabendspaziergänge) in den Bereich weiterhin möglich. Im Bereich der Kaufbeurer Straße ist vorgesehen, den vorhandenen Baumbestand, der hier vorwiegend im Bereich der öffentlichen Grünflächen liegt, zu erhalten und durch Pflanzungen auf privaten Grünflächen zu ergänzen. Auf diese Weise ist der hier gelegene Radweg angemessen eingegrünt.

Innerhalb der Baugrenzen beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Begrünung von Flachdächern in den Baubereichen Hochregallager, Logistiklager und Parkhaus. Damit berücksichtigt die grünordnerische Planung auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und leistet einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung.

#### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zu der vorliegenden Bebauungsplanung wurde gesamthaft, für beide Gemeinden, eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro R2 (Bericht vom 01.08.2025) durchgeführt, auf die hier verwiesen werden kann. Insbesondere für die Artengruppe der Reptilien sind im Bebauungsplan im Gemeindegebiet von Langerringen Maßnahmen zum Lebensraumerhalt enthalten.

## **6. Baugrunduntersuchung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden seitens der Fa. Ritter mehrere Baugrunduntersuchungen wie folgt durchgeführt:

- durch die Fa. GEO-RISK eine Gefährdungsabschätzung für den Bereich des ehemaligen Bahnwärterhäuschens, Bericht Nr. IBB 37000271 vom 30.06.2000
- von der Fa. IGA eine Baugrunduntersuchung im Bereich neuer Produktionshalle mit Zufahrt, Bericht Nr. 3878 vom 18.09.2020
- von der Fa. IGA eine Baugrunduntersuchung im Bereich neuer Produktionshalle, Bericht Nr. 3294 vom 14.01.2019
- von der Tellus GmbH eine Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie gründungs,- und erdbautechnischen Empfehlungen, Bericht Nr. 25-0450-GA001 vom 04.12.2025

Die Untersuchungen bzw. Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Büro Weigert und Steuerer wurde ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in Anlage beigefügt. Das Gutachten ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

## **7. Hochwasser, Fließweganalyse**

Durch das Büro Steinbacher Consult wurde ein Hydraulische Gutachten, Projekt Nr. 121606 vom 11.03.2024, erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in Anlage beigefügt. Das Gutachten ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

## **8. Immissionen**

Es wird auf das schalltechnische Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, mit der Nr. LA14-192-G09-T02-01 vom 12.01.2026 zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ verwiesen.

## **9. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **9.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim zuständigen Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

### **9.2 Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich der geplanten 8. Flächennutzungsplanänderung sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **9.3 Abwasserentsorgung**

#### 9.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

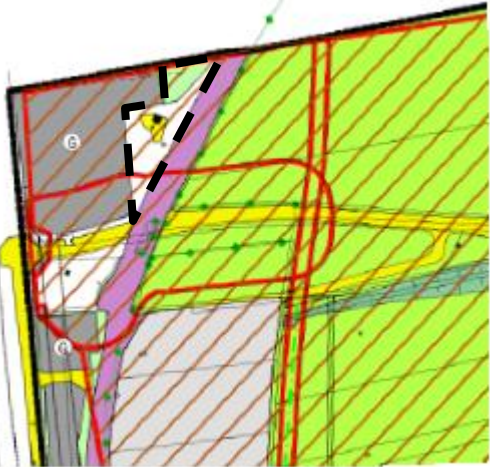
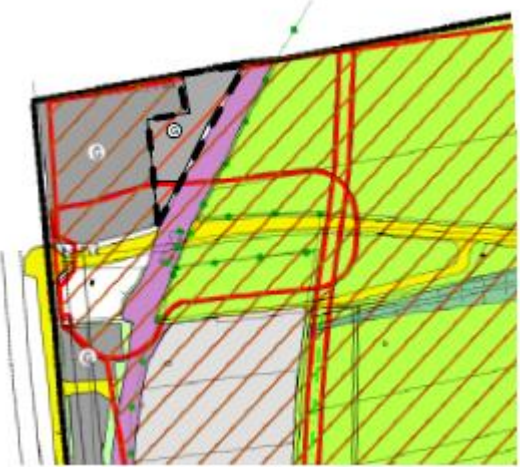
#### 9.3.2 Industrieabwasser


Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 *WHG* besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 *WHG* zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

## 10. Umweltbericht

### Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen Erweiterungsflächen im Umfang von ca. 0,5 ha (vgl. Darstellung oben), die zwischen dem bestehenden Betrieb der Firma Ritter GmbH und der Bahnstrecke Buchloe – Augsburg liegen, planerisch gesichert werden.	
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen ist das von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet teilweise als Grünfläche dargestellt. Das in der Nähe der Bahn befindliche Gebäude, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 5 Abs. 4 BauGB) dargestellt. Zudem wird im Planbereich im Umfeld der St 2027 das Bodendenkmal „Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0162)“ dargestellt.	Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich zukünftig vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar, um notwendige Erweiterungen des Betriebes der Ritter GmbH zu ermöglichen.
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 0,5 ha.	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 gelten die Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes, der neben einer Randeingrünung, Einzelbaumpflanzungen sowie im Nordosten eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorsieht. In dem geplanten Erweiterungsbereich befindet sich zudem ein ehemaliges Bahngelände, welches von einer ruderalisierten Sukzessionsfläche mit vorwiegend Laubgehölzaufwuchs (Bäume jungen bis mittleren Alters) umgeben ist (mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen). Kleinfächig ist intensiv genutztes Grünland von der Erweiterungsplanung betroffen (geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen).	Mit der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, die bestehende gewerbliche Nutzung nach Osten zu erweitern. Betroffen sind vorwiegend Flächen (ca. 0,5 ha), die sich in Natura als artenarmes Grünland mit geringer Bedeutung sowie als gehölzbestandene Sukzessionsflächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft darstellen.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<p><b>Schutzgut</b> Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p><u>Boden:</u> Geologisch ist der Planbereich durch pleistozäne Ablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden Gestein haben sich gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit (Produktionsfunktion) sowie eine hohe Filter- und Speicherfunktion bzw. Regulationsfunktion aus. Demgegenüber besteht auf den nährstoffreichen Standorten zumeist kein hohes Potential zur Biotopentwicklung. Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die Lage des Erweiterungsbereiches und die Vegetationsbedeckung lassen erkennen, dass das Grundwasser oberbodenfern ansteht. Der Planbereich ist gemäß Bayern-Atlas im Westen und Süden als wassersensibler Bereich (vgl. Abbildung unten) einzustufen. Das Plangebiet fungierte im März 2006 als Rückhaltefläche bzw. Hochwasserabflussbereich für ein durch Schmelzwasser in Kombination mit einem Niederschlagsereignis aufgetretenes Überschwemmungsereignis.</p>  <p><u>Klima:</u> Den Offenlandflächen kommt keine besondere Bedeutung für das lokale Klima zu (geringe Bedeutung, Kategorie I). Die gehölzbestandenen Flächen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der Bahnstrecke gelegenen Planbereich nicht zu.</p>	<p>Mit der zukünftigen Umwidmung des Gebietes zu einem Gewerbegebiet geht in der Regel ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einher. Allenfalls im Bereich nicht überbauter Flächen oder in der Randeingrünung kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden.</p> <p>Um die Auswirkung einer zukünftigen Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Um der Überschwemmungsgefahr Rechnung zu tragen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ festgelegt, dass „vor Realisierung der südlich der Südostspange von der Stadt Schwabmünchen geplanten Rückhaltemaßnahmen bauliche oder sonstige Maßnahmen zu treffen sind, mit denen die bestehenden Ableitungsverhältnisse und das bestehende Retentionsraumvolumen im Plangebiet weiterhin beibehalten werden können.“ Diese Regelung besitzt weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Die vorliegende Planung führt zu Auswirkungen auf das lokale Klima, da mit der Zunahme der Versiegelung im unmittelbaren Umfeld eine Mehrung der Temperaturextreme einhergehen kann. Dieser Effekt wird jedoch aufgrund der insgesamt noch ländlichen Prägung des Umfeldes als geringe Beeinträchtigung eingeschätzt.</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgut</b> Orts- und Landschaftsbild	<p>Dem bereits bebauten Bereich kommt mit Ausnahme der Randeingrünung keine Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild zu. Bislang setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 eine Wandhöhe von 10 Metern fest, wodurch der Planbereich in Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild bereits derzeit durch hohe Gewerbebauten, die in eine Randeingrünung eingebettet sind, geprägt ist.</p> <p>Dem landwirtschaftlichen Weg, der entlang der Bahn verläuft, kommt eine Bedeutung für die ortsnahe Erholungsnutzung zu, indem ausgehend von der Wohnbebauung im Norden eine durchgängige Wegeverbindung bis zum Kreisverkehr an der Staatsstraße 2035 / Südspange besteht.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass das Gelände im geplanten Erweiterungsbereich abgetragen werden muss, um neue Gebäude auf dem gleichen Höhenniveau der vorhandenen Gebäude zu errichten. In Bezug auf die zu erwartenden Landschafts-/ Ortsbildbeeinträchtigungen ist zu berücksichtigen, dass bereits das bestehende Baurecht maximale Wandhöhen von 10 Metern zulässt (= Vorbelastung). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es von besonderer Bedeutung, dass das erweiterte Gewerbegebiet nach außen eingegrünt wird und der Nord-Süd-verlaufende Wanderweg außerhalb der Randeingrünung erhalten wird.</p>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	<p>Im näheren Umfeld des Planbereiches wird im Bayern-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine Straße aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0049) dargestellt. Im Geltungsbereich findet sich die Darstellung des Bodendenkmals „Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0162).</p>	<p>Im Umfeld der Bodendenkmäler können weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 – 5 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>
<b>Schutzgut</b> Mensch	<p>Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten rückt diese Nutzung näher an die im Osten gelegene Bahn, die eine linienförmige Emissionsquelle für Schall darstellt.</p>	<p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt je nach Ausgestaltung der konkreten Planung ggf. zu einer Mehrung der schall- und stofflichen Emissionen. Für die konkrete Planung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz in dem nördlich anschließenden, schutzbedürftigen Wohngebiet sicher eingehalten werden. Zugleich ist sicherzustellen, dass die Schallemissionen der Bahn nicht die zulässigen Werte für Schallimmissionen in Gewerbegebieten überschreiten.</p>
<b>"Nullvariante"</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>	Neben der Standortwahl, die ein bereits genutztes ehemaliges Bahngrundstück umfasst, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen festzusetzen (z. B. Ortsrandeingrünung), die die Beeinträchtigungen für die Umgebung möglichst gering halten.	
<b>Planungsalternativen</b>	Die Erweiterung der Firma Ritter GmbH muss aufgrund der Arbeitsabläufe unmittelbar an das bestehende Firmengelände bzw. Firmengebäude anschließen. Insofern ergibt sich für die gegebene Zielsetzung der Planung keine zumutbare standörtliche Alternative.	
<b>Erwartete Kompensationsspanne</b> <b>Erwarteter Kompensationsbedarf</b>	In der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der erforderliche Ausgleichsbedarf auf Basis der dort bereits konkret vorliegenden Planung mit einem Flächenumfang von 41.296 Wertpunkten ermittelt.	
<b>Empfehlung für die Kompensation</b>	Neben den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen für die hier geplante Erweiterung der Betriebsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>	<p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind, sofern erforderlich, Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Es sind keine spezifischen Monitoringmaßnahmen erforderlich.	
<b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</b>	<p>Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Langerringen das Ziel, die dringend erforderliche Firmenerweiterung der Firma Ritter GmbH nach Osten planerisch vorzubereiten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von landwirtschaftlichen und gehölzbestandenen Flächen im Umfeld eines ehemaligen Bahngeländes zu nennen. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser einher. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind im Plangebiet Maßnahmen zur Durchgrünung festzusetzen und zu prüfen, ob die einschlägigen Grenz- bzw. Orientierungswerte für den Schallschutz im Gewerbegebiet selbst und in der Umgebung eingehalten werden. Die erforderliche Kompensation gemäß BNatSchG soll außerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden.</p>	

Langerringen,

Marcus Knoll  
Erster Bürgermeister