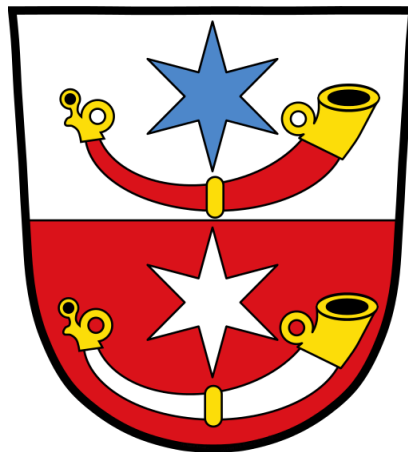


Gemeinde Langenneufnach

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 18 “Westlich der Kapellenstraße II“

C) Begründung

Fassung vom 09.03.2021

Gemeinde Langenneufnach
Rathausstraße 58
86863 Langenneufnach

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

C) Begründung

1	Aufstellungsverfahren / Verfahrensvermerke	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	Satzungsbeschluss	3
2	Bauleitplanung	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2.1	Verfahren	3
2.2.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2.3	Ortsplanerische Gesichtspunkte - Bedarfsnotwendigkeit	4
2.3.4	Planungsalternativen	4
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
3.1	Geländebeschaffenheit	5
3.2	Baugrund	5
3.3	Bestand innerhalb	5
3.4	Altlasten	5
3.5	Bestand außerhalb	5
3.6	Bodendenkmalpflege	5
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	6
4.1	Planerisches Konzept	6
5	Art der baulichen Nutzung	6
6	Erschließung	7
7	Immissionsschutz	7
7.1	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes	7
7.2	Immissionsschutzgutachten	7
8	Landespflegerische Überlegungen	7
9	Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	7
10	Grünordnung/ Naturschutz	8
11	Ver- und Entsorgung	8
11.1	Abwasserbeseitigung	8
11.2	Wasserversorgung	8
11.3	Stromversorgung	9
11.4	Straßenbeleuchtung	9
11.5	Telekommunikationsanlagen	9
12	Brandschutz	9
13	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	10
14	Bestandteile des Bebauungsplanes	11
15	Unterschriften	11

1 Aufstellungsverfahren / Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 09.03.2021 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis bei der Verwaltungsgemeinschaft in Langenneufnach aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenneufnach beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenneufnach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 "Westlich der Kapellenstraße II" wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser muss dementsprechend geändert werden.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Verfahren

Die Gemeinde Langenneufnach führt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) die Bauleitplanung für den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Hinweisen, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 09.03.2021 für das Baugebiet „Westlich der Kapellenstraße II" in Langenneufnach OT Habertsweiler durch.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Langenneufnach möchte mit diesem Bebauungsplan, vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, hier in Habertsweiler zu bauen. Die Gemeinde Langenneufnach kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Bei dem im Bau befindliche Baugebiet „Östlich des Kindergartens“ sind sämtliche Baugrundstücke bereits vergeben.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte - Bedarfsnotwendigkeit

Allgemein

Auf die Gemeinde Langenneufnach kommen immer wieder ortsansässige, vor Allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu. Das in den vergangenen Jahren erschlossene Baugebiet "Kirchenbauer" und „Östlich des Kindergartens“ sind vollständig verkauft.

Die Fläche für das Baugebiet wurde von einer Privatperson erworben und wird mittelfristig bebaut.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 6.487m². Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 3.962 m². Im Plangebiet können insgesamt 4 Einzelhäuser errichtet werden.

Bedarfsnotwendigkeit

Die Bedarfsnotwendigkeit ist gegeben.

Innenentwicklung

Aufgrund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden.

2.3.4 Planungsalternativen

Aufgrund eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten durch die Lage Habertsweiler sowie mangelnden Grundstücksverfügbarkeiten im Innenbereich hat sich die Gemeinde für Einbeziehung der vorliegenden Flächen entschieden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Baugebiet zeigt sich als Hanglage, mit Gefälle in südöstlicher Richtung.

Aufgrund der gegebenen Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einem geringeren Umfang zu erwarten.

In der Satzung wurden Festlegungen getroffen, um die Geländeänderungen einzugrenzen.

3.2 Baugrund

Boden und Tragfähigkeit

Ein Baugrundgutachten wird in Auftrag gegeben. Es ist davon auszugehen, dass sandige Böden mit guter Versickerfähigkeit anstehen.

Grundwasser

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen, jedoch mit Hang- und Schichtenwasser. Auf das beauftragte Gutachten wird verwiesen.

3.3 Bestand innerhalb

Das geplante Gebiet des Bebauungsplans "Westlich der Kapellenstraße II" umfasst ca. 6.487 m².

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland eher extensiv als Pferdeweide genutzt.

3.4 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

3.5 Bestand außerhalb

Das Plangebiet wird auf der Ostseite durch ein angrenzendes Baugebiet begrenzt.

Auf der Nordseite liegt es unmittelbar an der Kapellenstraße der Straße nach Lauterbach an.

Auf der Süd- und Westseite grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei begrenzt.

Hauptgebäude können nur mit Satteldächer gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und als Indachanlagen sind ebenfalls möglich. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig. An den Wohngebäuden wird bei Ila Bebauung ein Kniestock mit 1,25 m und bei Gebäuden bei II-Bebauung ein Kniestock mit 0,50 m in Höhe zugelassen.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.1 Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,6487 ha

Davon sind etwa:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.277 m ²
Private Grünfläche	ca.	2.210 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der Kapellenstraße bzw. der Straße nach Lauterbach aus.
Der Bebauungsplan sieht für die innere Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vor.

7 Immissionsschutz

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Immissionen:

Die allseits an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, was Emissionen verursachen kann. Insbesondere bei ungünstigen Wetterverhältnissen können Geruchseinwirkungen nicht nur von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen auf die geplanten Wohngebäude einwirken, sondern gegebenenfalls auch aus der Landwirtschaft im Dorfgebiet. Diese Immissionen sind - sofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt - hinzunehmen.

Die Geruchsemissionen der in der Nähe liegenden Hofstelle sind örtüblich und zu dulden.

7.2 Immissionsschutzgutachten

Ein Immissionsschutzgutachten wird als nicht notwendig erachtet.

8 Landespflegerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten**
Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für die Gemeinde Langenneufnach OT Habertsweiler bestehende Bedarf an Bauland befriedigt.
- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden**
Durch eine effizient angelegte Erschließungsstruktur mit einem geringen Flächenanteil an Erschließungsflächen für den bewegten und ruhenden Verkehr und maßvollen Eingrünungsmaßnahmen privater Grünflächen

wird ein effizienter Flächenanteil an Bauflächen erreicht. Durch die vorliegende Parzellierung ergeben sich durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m².

- **Art. LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen**
Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden.

6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

10 Grünordnung/ Naturschutz

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt, aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie, der Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wird eine Ausgleichsfläche direkt angrenzend an das Plangebiets zur Verfügung gestellt.

Ein Umweltbericht wird erstellt.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinde Langenneufnach zuzuleiten.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Auf jedem Baugrundstück muss das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone auf dem Grundstück versickert werden.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Der Anschlusspunkt, bestehende Wasserleitung befindet sich in der Kapellenstraße.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech – Elektrizitäts - Werken durchgeführt. Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind, soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, Kabelanschlüsse vorzusehen.

11.4 Straßenbeleuchtung

Bei der Erschließung des Baugebiets wird keine Straßenbeleuchtungsanlage errichtet.

11.5 Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur, im und außerhalb des Plangebiets, bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

12 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken" und der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie der Arbeitsblätter W 105 des DVGW ist zu achten.

13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Augsburg, Bauabteilung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
2. Regionaler Planungsverband, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
3. Naturpark Augsburg – Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen
4. Schwaben Netz, Bayerstr. 45, 86199 Augsburg
5. Wasserwirtschaftsamt, Förgstr. 23, 86609 Donauwörth
6. Staatliches Bauamt, Postfach 10 20 45, 86010 Augsburg
7. Amt f. Ländliche Entwicklung, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
8. Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, Reichertshofen 86868 Mittelneufnach
9. Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30 d, 86136 Augsburg
10. Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH TINL Süd-PTI 23 Fertigungssteuerung, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen
11. Bayer. Bauernverband, Pröllstr. 20, 86157 Augsburg
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bismarckstraße 62, 86391 Stadtbergen
13. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
14. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
15. Regierung von Schwaben, Abfallrechtsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
16. Vermessungsamt Augsburg, Fronhof 12, 86152 Augsburg
17. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München
18. Staatliches Gesundheitsamt, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
19. Deutsche Post AG, Arnulfstraße 195, 80634 München
20. Industrie- und Handelskammer, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
21. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstr. 52-58, 86161 Augsburg
22. Telefonica Germany GmbH u. OHG Real Estate, Georg-Brauchler-Ring 23-25, 80992 München
23. Bund Naturschutz in Bayern Landesverband f. Umweltschutz, Ortsstr. 1 Wollmetshofen, 86850 Fischach
24. Evang. -Luth. Pfarramt, Schwabmünchen, Holzheyrstr. 24, 86830 Schwabmünchen
25. Bischöfl. Finanzkammer, Fronhof 4, 86152 Augsburg
26. Deutsche Telekom AG, Friedrich-Ebert-Allee 140, 53262 Bonn
27. Kreisjugendring Augsburg-Land, Hooverstr. 1, 86156 Augsburg
28. Örtliches Kath. Pfarramt, 86863 Langenneufnach
29. LEW Netzservice GmbH, Nibelungenstraße 16, 86343 Königsbrunn
30. Lech-Elektrizitätswerke AG, Bahnhofstraße 4, 86381 Krumbach
31. DSL mobil GmbH, Gewerbering 15, 86698 Oberndorf
32. AVV, Prinzregentenstraße 2, 86150 Augsburg
33. Markt Ziemetshausen, Bürgermeister-Haide-Str. 1, 86473 Ziemetshausen
34. Markt Fischach, Hauptstr. 16, 86850 Fischach
35. Gemeinde Walkertshofen
36. Gemeinde Mickhausen

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanzeichnung	in der Fassung vom 09.03.2021
Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom 09.03.2021
Begründung	in der Fassung vom 09.03.2021
Umweltbericht	in der Fassung vom 09.03.2021

15 Unterschriften

Langenneufnach, _____

Ausgefertigt am, _____

Gerald Eichinger 1.Bürgermeister