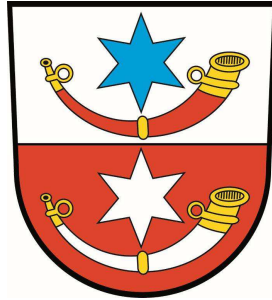


# Gemeinde Langenneufnach



## Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet „im Hohenlicht I“

4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### Begründung

Fassung vom 9. Mai 2018

Entwurfsverfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

A) Präambel.....	3
1. Begründung.....	4
1.1 Allgemeines .....	4
1.1.1 Veranlassung.....	4
1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.3. Eigentumsverhältnisse .....	4
1.4. Verkehrserschließung .....	4
1.5. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.6. Denkmalschutz .....	5
1.7. Immissionsschutz.....	5
1.8. Fließgewässer.....	5
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	6
2. Beschreibung des Plangebietes .....	7
2.1 Lage und Geltungsbereich .....	7
2.2 Größe / Flächenbilanz .....	8
2.3 Topographie und Vegetation .....	8
2.4 Geologie und Hydrologie .....	9
2.5 Vogelschutz .....	9
2.6 Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	9
3. Erschließung.....	10
3.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
3.2. Wasserversorgung .....	10
3.3. Abwasserentsorgung .....	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
3.5 Stromversorgung .....	12
3.6 Fernmeldeanlagen .....	12
3.7 Abfallbeseitigung.....	12
3.8 Erschließungsträger .....	12
4. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht .....	13
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	13

## **A) Präambel**

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Langenneufnach in ihrer Sitzung vom XX.XX.XXXX die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Hohenlicht I“ nach § 12 BauGB beschlossen.

### **A 1) Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### **A 2) Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 09.05.2018
2. Textliche Festsetzungen vom 09.05.2018
3. Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 09.05.2018
4. Baum- und Gehölzbestandsplan vom 09.05.2018

### **A 3) Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Langenneufnach, den

.....

Josef Böck, 1. Bürgermeister

# **1. Begründung**

## **1.1 Allgemeines**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Hohenlicht I“ umfasst einen rd. 2.745 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Hohenlicht I“ der Gemeinde Langenneufnach

### **1.1.1 Veranlassung**

Die Firma Wagner, Langenneufnach, plant auf dem Grundstück Flur Nr. 1265/2 Gemarkung Langenneufnach die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes. Das Architekturbüro Bernhard aus Augsburg ist mit den Planungen betraut.

Die bestehenden Festsetzungen im Änderungsbereich erlauben die geplanten baulichen Anlagen nicht. Art und Maß der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sollen deshalb auf die vorliegenden Gebäude-Planungen abgestimmt werden.

## **1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung ausgewiesen. Der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung entwickelt sich damit weiterhin aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO.

## **1.3. Eigentumsverhältnisse**

Das überplante Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

## **1.4. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung ist über die Augsburger Straße gewährleistet. Die Zufahrt von Osten dient ausschließlich Anlieferverkehr für die Belange des Ausstellungsgebäudes bzw. dessen Bewirtschaftung. Die erforderlichen Besucherstellplätze werden nicht im Plangebiet errichtet, sie sind im Rahmen des Bauantrages separat nachzuweisen.

## 1.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan bleibt der vorliegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft. Die Grundflächenzahl wird von ursprünglich GRZ = 0,7 auf GRZ = 0,4 abgemindert.

## 1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

## 1.7. Immissionsschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist festgesetzt:

*„Die von allen Nutzungen auf diesem Areal ausgehenden Emissionen dürfen in den südlich und nördlich angrenzenden Misch- bzw. Dorfgebietesbereichen einen Geräuschpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowie in dem östlich situierten Wohnbereich die Immissionswerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.“*

Diese Festsetzung bleibt unangetastet.

Da das geplante Gebäude ausschließlich Ausstellungszwecken dienen soll und keinerlei Produktionsanlagen errichtet werden, können Emissionen nur aus dem Besucher-Fahrverkehr entstehen. Da jedoch der Besucherfahrverkehr ausschließlich über Straßen und Wege außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen soll, sind keine Emissionen zu erwarten, die die bisherigen Festsetzungen überschreiten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird deshalb verzichtet. Zusätzliche Schallschutzvorkehrungen sind nicht zu treffen.

Die Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden oder umgebenden gewerblich genutzten Flächen oder dem angrenzenden Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, sind mit der geplanten gewerblichen Nutzung vereinbar.

## 1.8. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## 1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 ( BGBl,I, S. 2414 ), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl, I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl, I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, I, S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL, S. 553)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 ( BGBl, I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 ( BGBl, I, S. 1498)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm Band Nr. 137 vom 26. August 1998)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Quelle: Google Maps

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Langenneufnach. Es grenzt im Norden und Westen an gewerblich genutzte Flächen, im Osten an die Augsburgische Straße und Südosten an bestehende Wohnbebauung an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 1265/2 mit einer Gesamtfläche von 2.745 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Größe / Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2.745 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf das Baufenster für mögliche gewerblich genutzte Flächen. Die restlichen Flächen sind als Zufahrtsbereich mit Mitarbeiterstellplätzen bzw. begrünter Außenbereich vorgesehen.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände fällt überwiegend von West nach Ost ab. Es befindet sich umfangreicher Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind Bereiche mit dichtem Gehölzbestand und Flächen für Pflanzbindungen bzw. Pflanzerschutz dargestellt:



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan



Der bestehende Baum- und Gehölzbestand soll weitestgehend gesichert werden und erhalten bleiben. Insbesondere die begrünte Hangkante im Westen soll – soweit keine baulichen Anlagen errichtet werden – weiter bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird deshalb ein Baum- bzw. Gehölzbestandsplan erstellt, der Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen wird. Im Zuge des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten und vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, welche Gehölze ggfs. entfernt werden sollen. Der Entfall der Gehölze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg in ausreichendem Umfang und an geeigneter Stelle im Zuge der Baumaßnahme zu ersetzen.

## **2.4 Geologie und Hydrologie**

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Bei benachbarten Bodenaufschlüssen wurde Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über gering mächtigen quartären Kiessanden erschlossen, die einen hohen Feinkornanteil aufweisen und für Versickerung schlecht bzw. nicht geeignet sind. Darunter sind tertiäre Tone anzutreffen. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, liegt erfahrungsgemäß aber bei mind. 40 m. Daher ist nicht zu befürchten, dass tiefer gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden. Hang- und Schichtenwasser kann jedoch in geringeren Tiefen auftreten.

## **2.5 Vogelschutz**

Gemäß der vorliegenden Vorentwurfsplanung soll das geplante Ausstellungsgebäude sehr große Fensterflächen aufweisen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg wurde deshalb darauf hingewiesen, daß wirksame Maßnahmen gegen möglichen Vogelanprall getroffen werden müssen. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen und im Rahmen eines Fachbeitrages abzuarbeiten.

## **2.6 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die an die geplante Gewerbebaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen und Norden durch gewerbliche Nutzungen
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- im Osten durch die Augsburgische Straße

### **3. Erschließung**

#### **3.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Augsburgs Straße von Osten her erschlossen.

#### **3.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Langenneufnach sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Stauden-Wasserversorgung.

#### **3.3. Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation abgeleitet. Falls die Untergrundverhältnisse es zulassen, soll unverschmutztes Niederschlagswasser aus den privaten Gewerbegrundstücken versickert werden.

### 3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden soll die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet vollständig durch Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen. Zur Entlastung des Mischwasserkanalnetzes ist vorgesehen, unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dachflächen nach Möglichkeit zumindest teilweise vor Ort zu versickern. Jedoch ist aufgrund des anstehenden Bodens (lehmmige Schichten mit Schichtenwasser) zu befürchten, daß bei Versickerung von nennenswerten Mengen Regenwasser eine Schichtenwasserbildung entstehen oder verstärken könnte, die sowohl die südlich gelegenen Wohngebäude bzw. deren Keller als auch die Staatsstraße in Mitleidenschaft zieht.

Deshalb soll in jedem Einzelfall einer geplanten Versickerung eine ausreichende Bodengeologische Untersuchung über die möglichen Auswirkungen angestellt und der Gemeinde Langenneufnach vorgelegt werden.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Falls die örtlichen Bodenverhältnisse ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, soll die - zumindest teilweise - Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen geprüft werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### **3.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das in der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt wird.

### **3.6 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

### **3.7 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

### **3.8 Erschließungsträger**

Die Erschließung – sofern erforderlich – erfolgt vollständig durch die Firma Wagner, Langenneufnach.

#### **4. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht**

Im Plangebiet besteht umfangreicher Baum- und Gehölzbestand. Dieser Bestand soll im Rahmen der Bautätigkeit weitestgehend erhalten bleiben. Zum Nachweis der geplanten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Weitere Festsetzungen der Grünordnung werden in der Satzung behandelt.

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB nicht erforderlich.

#### **5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §13 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Langenneufnach, den .....

.....  
1. Bürgermeister Josef Böck

.....  
Siegel