Gemeinde Langerringen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 27 mit integriertem Grünordnungsplan
„Dorfmitte“

Auftraggeber:
Gemeinde Langerringen
vertreten durch
1. Bürgermeister Konrad Dobler
Hauptstraße 16
86853 Langerringen

Tel.: 08232 / 9603 - 0
Fax: 08232 / 9603 -21
E-Mail: vg@langerringen.de

Auftragnehmer:
Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut

Tel.: 0871 / 89090
Fax: 0871 / 89008
E-Mail: kulak@logoverde.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

M.A. (TUM) Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Lisa Mangelsdorf

Umfang:
47 Seiten
06 Abbildungen
08 Anhänge

Projektnummer: 1601

Datum: 28.10.2019

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	**Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**	**7**
1.1	LEP Bayern (Stand 22.08.2013, Teilfortschreibung Stand 01.03.2018) und RP Region 9 Augsburg (Stand 25.09.2007)	7
1.2	Belange der Innenentwicklung / Alternativenprüfung	11
2	**Allgemeines**	**12**
2.1	Gutachten	12
2.2	Städtebauliche Rechtfertigung	12
2.4	Planungsrecht	15
2.5	Inkrafttreten	16
3	**Bestand und Bewertung**	**19**
3.1	Natur und Landschaft	19
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	23
4	**Plausibilitätsprüfung**	**24**
5	**Planungsziele**	**25**
5.1	Leitbild	25
5.2	Städtebauliche Kennzahlen	25
5.3	Ziele des Grünordnungsplans	25
6	**Planungskonzept**	**26**
6.1	Art der Nutzung	26
6.2	Maß der Nutzung, Bauweise	27
6.3	Erschließung	28
6.4	Grünordnung	28
6.5	Ver- und Entsorgung	29
6.6	Immissionsschutz	29
6.7	Altlasten	30
6.8	Gestalterische Festsetzungen	30
6.9	Sichtdreiecke Staatsstraße	31
7	**Auswirkungen der Planung**	**33**
7.1	Umwelt	33
7.2	Verkehr	34
7.3	Immissionsschutz	34
7.4	Bestehende Rechte / Eigentumsschutz	34
8	**Hinweise**	**36**
8.1	Artenschutz	36
8.2	Denkmalschutz	36
8.3	Brandschutz	36
8.4	Abfallbeseitigung	37
8.5	Versickerung	37
8.6	Verschmutztes Niederschlagswasser	37
8.7	Hindernisse im Boden	37
8.8	Altlasten	37
8.9	Energie	37
8.10	Verkehrsflächen	37
8.11	Baumschutz	37
8.12	Freiflächengestaltung	37
8.13	Staatsstraße	38
8.14	Landwirtschaft	38
9	**Verzeichnisse**	**39**
10	**Anhang**	**41**

1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.
Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

1.1 LEP Bayern (Stand 22.08.2013, Teilfortschreibung Stand 01.03.2018) und RP Region 9 Augsburg (Stand 25.09.2007)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan (RP) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

(N) Nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung. Nachrichtliche Übernahmen nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil.

Im Rahmen der Planung sind die für die Gemeinde Langerringen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser Kraft LEP und Regionalplan zugeordnet werden.

Die Gemeinde Langerringen liegt gemäß LEP und RP im allgemeinen ländlichen Raum entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (siehe Abbildung 1 und 2).
Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, deren Charakter und deren vorhandene räumliche und sozioökonomische Strukturen keine spezifischen landesplanerischen Ziele erforderlich machen.

Nach Grundsatz 2.2.2 des LEP sollen sich die Verdichtungsräume und der ländliche Raum unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam, im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten, zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. Der ländliche Raum ist gemäß Grundsatz 2.2.5 des LEP unter besonderer Wahrung und Beachtung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei stehen besonders die Erfordernisse zur wirtschaftlichen Entwicklung im Vordergrund. Gleichzeitig sind aber auch die siedlungsstrukturellen, naturräumlichen, landschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale der verschiedenen Teilräume zu sichern und zu entwickeln.
Zur Wahrung der Identität soll bei neuen Bauprojekten und Umbaumaßnahmen daher die ortstypische, landschaftsgerechte und traditionsbewusste Gestaltung an den Ortsrändern und in den Ortskernen berücksichtigt werden.

Auch gemäß RP (B V G 1.1 RP) ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung

der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft zu entwickeln. Dabei sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen so aufeinander abzustimmen, dass das aus den gegenseitigen Beziehungen resultierende Verkehrsaufkommen gering gehalten wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ der Gemeinde Langerringen entspricht den genannten Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie dient vorrangig der Wahrung der gemeindlichen Identität und der Gestalt des Ortsbilds.
Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des dörflichen Charakters sowie der für die Region typischen Baustruktur und kulturellen Identität.

Das Baugebiet soll gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 i. V. m. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden. Damit soll auch der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs im Umgriff gesichert werden.
Hiermit wird dem RP (B II G 7.1 RP) entsprochen, wonach die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung anzustreben ist.

Mit der Errichtung und rechtlichen Sicherung des gemeindlichen Pfarrzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Langerringen ergänzend der Forderung des RP zum Ausbau, der Förderung und der Erweiterung des vielfältigen kulturellen Angebotes im ländlichen Raum nach (B III G 4 .4 RP).
Kulturelle Veranstaltung von Vereinen und kirchlichen Einrichtungen fördern Zusammengehörigkeitsgefühl und Kommunikation, wodurch auch die Außendarstellung der Gemeinde positiv unterstützt wird.
Durch die Sicherung und den Ausbau von kulturellen Veranstaltungen können wichtige Impulse für die weitere Entwicklung der Gemeinde und der Region entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Dorfmitte“ steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel raumordnungsrechtlicher und landesplanerischer Regelungen.

aus [1] und [2]

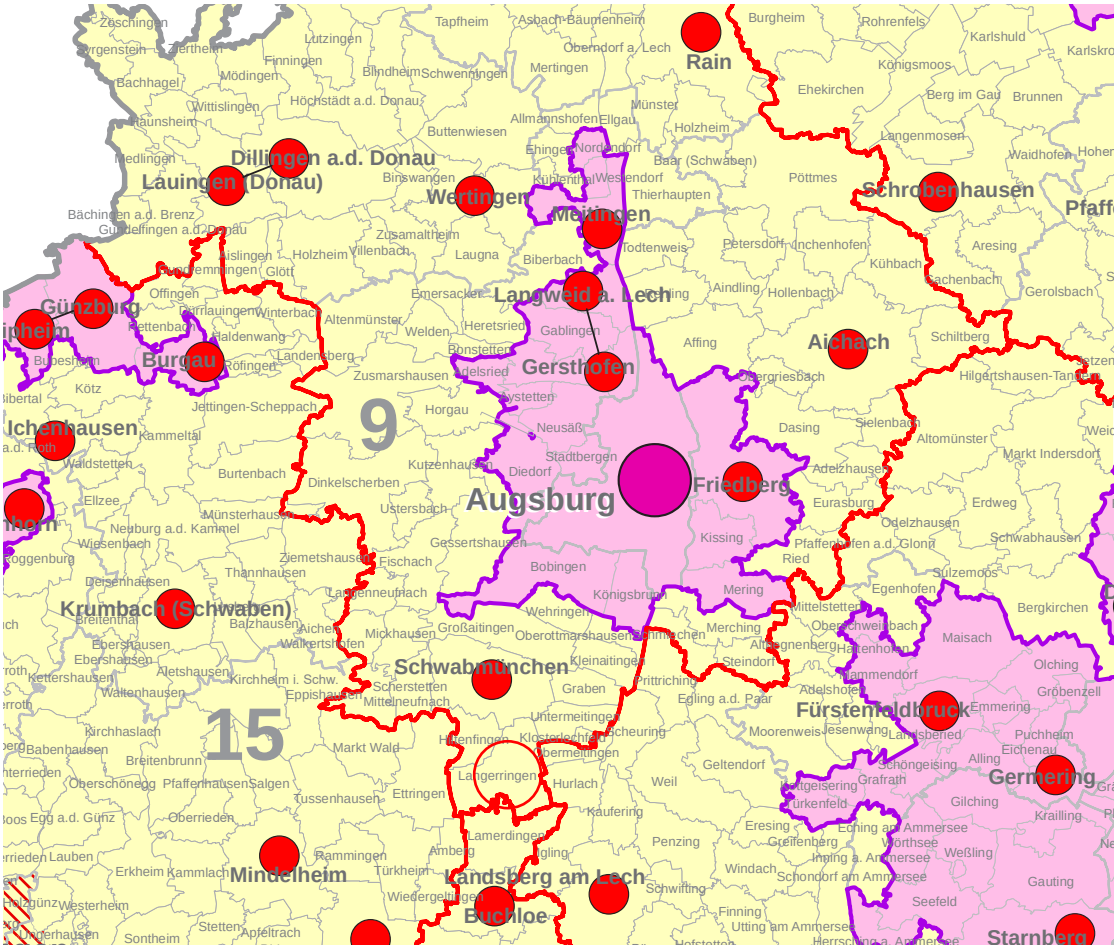


Abb. 1: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte, aus [1]

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

1 Bayerischer Untermain
2 Würzburg
3 Main-Rhön
4 Oberfranken-West
5 Oberfranken-Ost
6 Oberpfalz-Nord
7 Industrieregion Mittelfranken
8 Westmittelfranken
9 Augsburg
10 Ingolstadt
11 Regensburg
12 Donau-Wald
13 Landshut
14 München
15 Donau-Iller
16 Allgäu
17 Oberland
18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

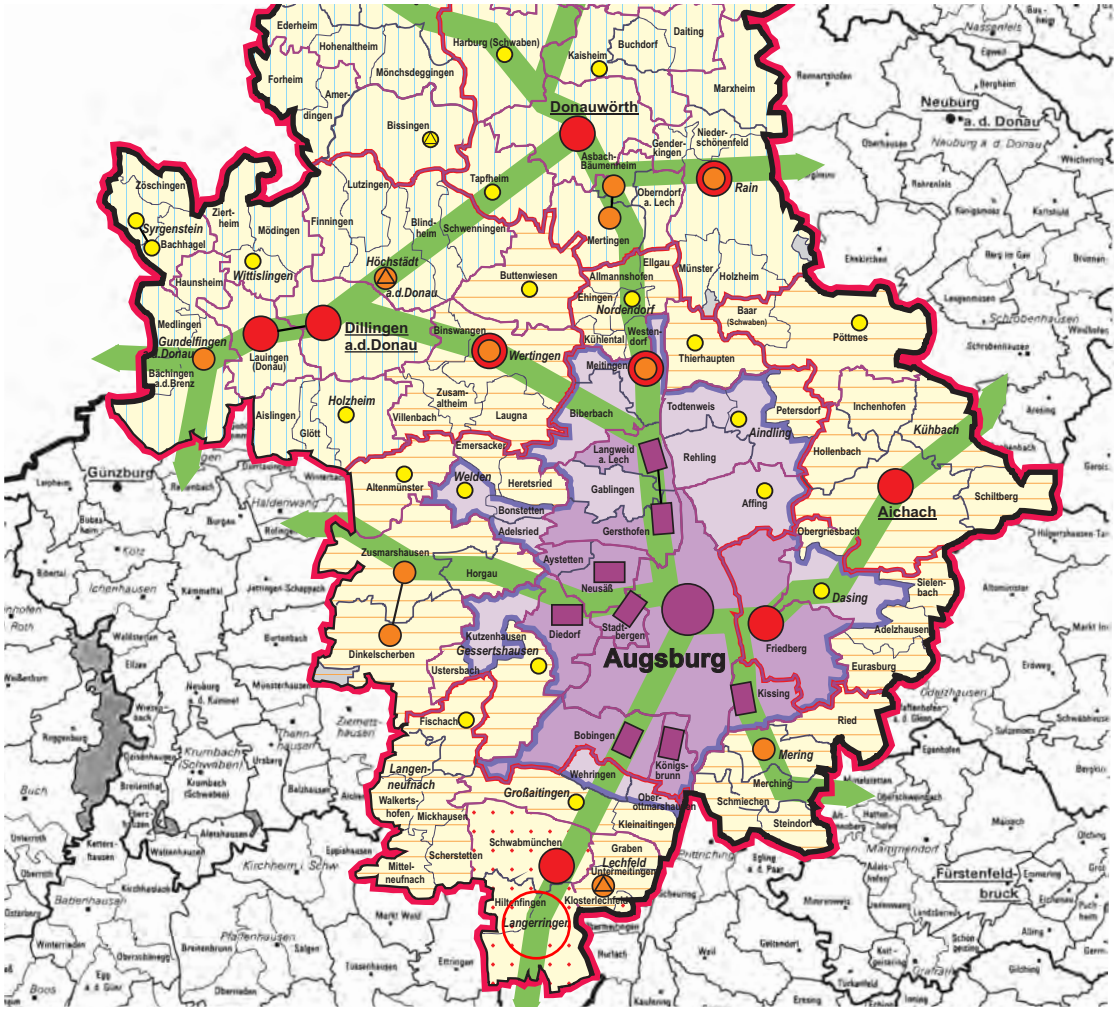


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region Augsburg (9), aus [2]

Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum
- Grenze der Nahbereiche

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Großer Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Grenze der Mittelbereiche

1.2 Belange der Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Alternativenprüfung entfällt.

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.
Welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, führt das Baugesetzbuch in § 13a BauGB aus.

Die Überplanung einer unbebauten Fläche nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.
Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die anrechenbare Grundfläche unter 20.000 m² liegt.
Das beschleunigte Verfahren ist außerdem zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Des Weiteren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2 Allgemeines

2.1 Gutachten

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurden die folgenden Gutachten aufgestellt und der Bearbeitung zu Grund gelegt:

- Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH: Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“, Stand 18.05.2018
- STEGER & PARTNER GmbH Lärmschutzberatung: Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“ der Gemeinde Langerringen - Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4823/B4/plu, München 14.05.2019, in der redaktionell angepassten Fassung Bericht Nr. 4823/B4a/plu, München 28.05.2019

2.2 Städtebauliche Rechtfertigung

Die Gemeinde Langerringen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“, nach § 2 Abs. 1 BauGB, aufzustellen.

Ziel ist die vorhandene Mischung aus Wohnen, Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde, landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke zu sichern sowie den dörflichen Charakter zu erhalten.
Die bereits im Plangebiet vorhandene, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen situierte Bebauung soll durch die Festsetzung straßennaher Bauräume auch zukünftig gesichert werden.



Abb. 3: Umgriff Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“, Gemeinde Langerringen

Das Dorf Langerringen ist geprägt durch zwei lang gestreckte Straßenzüge und die Singoldaue. Sieht man von den Neubaugebieten im Nordosten und Nordwesten der Gemeinde ab, findet man das typische Bild eines Straßendorfs.
Das prägendste Merkmal eines Straßendorfs sind die grundrissbestimmenden innerörtlichen Erschließungsachsen, an denen die Bebauung beidseitig aufgereiht ist.
Die städtebauliche Struktur zeichnet sich in Langerringen und im Bearbeitungsgebiet durch eine einzeilige, straßennahe Bebauung aus. Historisch bedingt liegen die vorhandenen Freiflächen sowie Wirtschafts- und Nebengebäude überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Besonders prägnant ist dabei, dass die Freiflächen sich als zusammenhängende Struktur darstellen und das Ortsbild prägen.
Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise errichtet und stehen überwiegend giebelständig entlang der Straßen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

Bautypologisch prägt besonders das Schwäbische Wohnhaus das Ortsbild. Dieser Gebäudetyp zeichnet sich besonders durch seine steilen, nicht ausgebauten Dächer und die nur geringen Dachüberstände entlang der Traufe und des Ortgangs aus.

Der Planungsumgriff ist stark durch seine unterschiedlichen Nutzungen bestimmt. Neben den sozialen und kirchlichen Einrichtungen, der Wohnnutzung, dem Sitz der Gemeindeverwaltung sowie dem Gemeindezentrum prägt vor allem die landwirtschaftliche Hofstelle den Charakter des Planungsgebietes. Diese vielseitige Nutzung setzt sich in der direkten Nachbarschaft fort. Neben landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetrieben sind hier auch Gastronomiebetriebe zu finden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Dorfmitte“ soll sichergestellt werden, dass auch in Zukunft der historisch gewachsenen Charakter des Dorfgebiets langfristig erhalten bleibt. Ziel der Gemeinde ist es, dass die vorhandene Struktur, die durch eine straßennahe Wohnbebauung und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen liegende Freiflächen und Wirtschafts- bzw. Nebengebäude geprägt ist, erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die angestrebten Ziele für das Planungsgebiet räumlich umsetzen und konkretisieren:

Art der baulichen Nutzung
Die in der Planzeichnung als Baugebietsteilfläche 1 (MD1), Baugebietsteilfläche 2 (MD2) und Baugebietsteilflächen 3 (MD3) gekennzeichneten Bereiche werden nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Tankstellen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

In Baugebietsteilfläche 2 (MD2) werden ergänzend zu Absatz 1 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 2 BauNVO
- sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 (2) Nr. 5 BauNVO.

In Baugebietsteilfläche 3 (MD3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

Die folgenden Flurstücke werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:

Flurnummer	**Zweckbestimmung**
114/2	Evangelische Gemeinde Johanneskirche
115	Katholische Kirche St. Gallus
120	Rathaus

Die differenzierten Zweckbestimmungen sind der Satzung zu entnehmen.

Die Festsetzungen entsprechen der bisher bestehenden Nutzungsstruktur.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit den gemäß Planzeichnung festgesetzten Wand- und Firsthöhen.
Die zulässige GRZ je Baugrundstück beträgt 0,6, die zulässige GFZ je Baugrundstück beträgt 1,2.

Für die baulichen Anlagen sind Höhenbezugspunkte für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss je Bauraum festgelegt. Diese Höhenbezugspunkte sind als absolute Höhe angegeben und je Bauraum definiert.
Die Wandhöhe wird gemessen von dem jeweiligen dem Bauraum zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von dem jeweiligen dem Bauraum zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die zulässige Geschossfläche darf durch Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen um 20% überschritten werden, wenn diese entsprechenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Artenschutz
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Um eine artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen wurde dennoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, auf das Gutachten der Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH vom 18.05.2018 wird verwiesen.
Mit Ausnahme der Dohle konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Der Kirchturm St. Gallus im Planungsumgriff stellt einen geeigneten Brutplatz für die Dohle dar und ist durch die Aufstellung des Bebauungsplan in seinem Bestand nicht gefährdet. Die Pfarrkirche unterliegt zudem den denkmalrechtlichen Beschränkungen.

2.3 Geltungsbereich

Das Gemeindegebiet befindet sich im südlichsten Teil des Landkreises Augsburg an der Grenze zum Landkreis Landsberg am Lech, Unter- und Ostallgäu. Die Gemeinde umfasst die Ortsteile Langerringen mit Westerringen, Gennach und Schwabmühlhausen. Der Ortsteil Langerringen befindet sich in etwa 20 km Entfernung (Luftlinie) zur Stadt Augsburg.
Der Planungsumgriff liegt im Zentrum des Ortsteils Langerringen (siehe Abb. 3). Hauptstraße, Gualbert-Wälder-Straße, Viktor-von-Scheffel-Straße sowie Ludwig-Hiemer-Straße bilden die Grenzen des Geltungsbereichs. Die Pfarrgasse verläuft von Nord nach Süd durch das Plangebiet. Die Erschließung erfolgt über die genannten Bestandsstraßen.
Besonders die Hauptstraße (St2035) dient als Anbindung an das überregionale Straßennetz. Sie fungiert über die OAL18 als Anbindung an die A96. Die Autobahnauffahrt Buchloe Ost liegt in etwa 16 km Entfernung.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und liegt zentral im Straßendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
104/3 (Tfl.), 140/6, 111, 111/2, 111/3, 112, 113, 113/2, 113/3, 113/4, 114, 114/2, 115, 115/2, 115/3, 119, 119/2, 120, 121, 122, 123, 1722/23 (Tfl.), 1722/37 der Gemarkung Langerringen.

2.4 Planungsrecht

2.4.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

2.4.2 Vorrang der Innenentwicklung / Klimaschutzklausel

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden sowohl das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als auch der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.
Dies wird bereits in der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung deutlich. So wird der Bebauungsplan „Dorfmitte“ nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung aufgestellt.
Zudem handelt es sich um ein Plangebiet in zentraler Ortslage mit bereits bestehender Bebauung. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung der Bestandssituation und des dörflichen Charakters der Gemeinde. Es kommt zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.
Somit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes in dem von § 1a Abs. 5 BauGB vorgesehenen Maße Rechnung getragen werden.

2.4.3 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan Langerringen (FNP, Stand 27.04.2006)
Ziel des Flächennutzungsplans (FNP) ist nach §5 BauGB *neben dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung, (...) eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung (zu) gewährleisten und dazu bei(zu)tragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.*

aus [4]

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Langerringens [3] sind die Flächen im Planungsgebiet aktuell als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe Abb. 4).

Während die Wohnbauflächen besonders entlang der Viktor-von-Scheffel-Straße situiert sind, konzentrieren sich die gemischten Bauflächen auf den zentralen und südwestlichen Bereich des Planungsumgriffs.
Die Flächen für Gemeinbedarf befinden sich am westlichen Rand sowie wie im Zentrum des Geltungsbereichs. Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich hierbei um Flächen für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Flächen für „Öffentliche Verwaltungen“. Die im nordöstlichen Plangebiet bestehende evangelische Kirche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Gualbert-Wälder-Straße, Viktor-von-Scheffel-Straße, Ludwig-Hiemer-Straße, Hauptstraße und Pfarrgasse werden im Flächennutzungsplan als „klassifizierte Straßen / Hauptverkehrswege“ dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.

Redaktionelle Änderung Flächennutzungsplan Langerringen (FNP, Stand 02.08.2018)
Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen wird die Darstellung auf dem Wege der Berichtigung wie folgt angepasst (siehe Abb. 5):

Entlang der Viktor-von-Scheffelstraße werden auf Fl.Nr. 111, 111/2, 111/3, 113 Gemarkung Langerringen gemischte Bauflächen dargestellt.
Auf Fl.Nr. 114/2, Gemarkung Langerringen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.
Die derzeit als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücke am nordöstlichen Rand des Planungsumgriffs werden zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt.

2.5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Langerringen in Kraft.

Der Beschluss der Gemeinde Langerringen ist ortsüblich bekanntzumachen.



Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan Langerringen Ost mit Planungsumgriff, aus [3]





Abb. 5: Redaktionelle Änderung Flächennutzungsplan Langerringen Ost mit Planungsumgriff, aus [8]



3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet von Langerringen befindet sich im südlichsten Teil des Landkreises Augsburg an der Grenze zu den Landkreisen Landsberg am Lech, Unter- und Ostallgäu.

3.1.1 Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich die Gemeinde in der Lech-Wertach-Ebene. Diese umfasst die breiten Talböden der beiden Alpenflüsse zwischen Donautal und Jungmoräne sowie das zwischen ihnen erhalten gebliebene Hochterrassenfeld von Buchloe bis Augsburg.

aus [5]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Der Untergrund im Gemeindegebiet besteht überwiegend aus holozänen und pliozänen Schottern in den Tälern und Löß, Lößlehmen und Decklehmen in den höheren Lagen. In den ehemals vernässten Bereich kommen weiterhin Torfe als Ausgangssubstrate vor. Aus diesen Ausgangssubstraten haben sich unterschiedliche Gleye sowie Parabraunerden, Braunerden und schwarzerdeähnliche Böden entwickelt.

Für den Planungsumgriff wurde fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über Carbonatschluff (Löß) nachgewiesen. Lediglich für den südwestlichen Bereich wurden kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) nachgewiesen.

Eine Belastung durch Altlasten ist nicht bekannt.

aus [5]

3.1.3 Luft / Klima

Langerringen liegt im Klimabereich der Donau-Iller-Lech-Platte, die noch von Ausläufern des atlantischen Klimas beeinflusst wird. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7° und 8° C. Jährlich fallen im Durchschnitt 850-950 mm Niederschlag. Die Zahl der Nebeltage liegt zwischen 60 - 80 Tagen jährlich.

Die Windgeschwindigkeit erreicht im Jahresmittel 1,8-3,0 m/s. Bei windstarken, austauschgünstigen Witterungsbedingungen überwiegen die Winde aus südwestlicher Richtung. Bei austauschärmeren Wetterlagen mit nur schwachen Windstärken treten aber mehrere unterschiedliche Windsysteme zu Tage. Dann kommen, bei geringeren Windgeschwindigkeiten, auch Winde aus der sekundären Hauptwindrichtung (Nord-Ost) vor. Bei Abwesenheit der überörtlichen Windsysteme werden für das Ortsklima wichtige, lokale Windsysteme wirksam.

aus [5]

3.1.4 Hydrologie

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 90 m westlich des Bearbeitungsgebiets fließt die Singold (Gewässer II. Ordnung).
Der Grundwasserstand in der Gemeinde liegt bei etwa 564,19 m ü. NN.

aus [5]

3.1.5 Biotopstrukturen

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) sind zudem keine bedrohten Tierarten für den Bearbeitungsumgriff des Bebauungsplans verzeichnet.

aus [6]

Weiterführende Erkenntnisse zu artenschutzrechtlichen Restriktionen liegen nicht vor.

3.1.6 Artenschutz

Der Ortskern von Langerringen ist durch alte Gebäudestrukturen und Gehölze sowie sonstige Grünflächen (v.a. Gärten und Rasenflächen) gekennzeichnet. Trotz der sehr guten Strukturen für Fledermäuse und relativ guten Bedingungen für Vogelarten konnten mit einer Ausnahme (Dohle) keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden.
Ursache hierfür ist die geringe Größe des Untersuchungsgebiets, die Lage im Ortskern mit relativ geringem Jagdhabitat für Fledermäuse in der Nachbarschaft sowie die fehlenden dichten Gehölzstrukturen für brütende Vögel. Lediglich der Kirchturm bietet den auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Bayern für heimische Vogelarten stehenden Dohlen einen geeigneten Brutplatz. Die übrigen aufgefundenen Vogelarten stellen weitverbreitete Arten dar.

aus [10]

Die Gemeinde Langerringen und der Planungsumgriff liegen in keinem FFH- oder Natura 2000-Gebiet.

3.1.7 Grünflächen und Erholung

Das Bearbeitungsgebiet zeichnet sich aktuell durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung, Gebäuden der Gemeindeverwaltung, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie durch soziale und kirchliche Einrichtungen aus.
Es handelt sich bei den Grünflächen im Bearbeitungsumgriff um private Grünflächen. Eine Ausnahme bilden hier die Grünflächen des Rathauses. Sie können auch durch die Öffentlichkeit betreten werden und dienen als fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem Gemeindezentrum in der Pfarrgasse. Charakteristisch für das Gebiet ist, dass während sich die Bebauung zu den öffentlichen Straßen orientiert, die Grünflächen überwiegend rückseitig angeordnet sind.
Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Langerringen. Im direkten Bearbeitungsumgriff bieten sich mit Ausnahme der privaten Grünflächen keine Möglichkeit zur Naherholung.
Aufgrund des dörflichen Charakters der Gemeinde Langerringen, der gut ausgebauten Infrastruktur und der naturräumlichen Ausstattung bieten sich aber gute Voraussetzungen für eine „extensive“ Naherholung. Damit ist vor allem die Erholung in unbebauter Landschaft mit starkem Bezug zum Erleben der Natur wie z.B. durch Wandern, Radfahren oder Reiten gemeint.

aus [5]

3.1.8 Landschafts- und Ortsbild

Langerringen zeigt sich, mit Ausnahme der Neubaugebiete im Nordosten und im Nordwesten, als typisches Straßendorf. Es ist geprägt durch zwei langgestreckte Straßenzüge und durch die Singoldaue (jeweils in Nord-Süd-Richtung).
Der Ort Langerringen ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Das Ortsbild ist in seiner Bauweise stark durch das Schwäbische Wohnhaus, mit seinen steilen Dächern und knappen Dachüberständen geprägt. Die Gebäude stellen sich als überwiegend zweistöckige Bebauung mit einer meist giebelständigen Orientierung und Bebauung in der 1. Reihe entlang der Erschließungsachsen dar.
Das Gelände fällt leicht von Osten zur der im Westen liegenden Singold hin ab. Besonders der Kirchturm der St. Gallus Kirche ist im Siedlungsgefüge deutlich zu erkennen.

aus [5]

3.1.9 Bestehende Strukturen

Das Planungsgebiet ist durch seine Bestandsbebauung und die immer noch ländlich strukturierte Durchmischung der Nutzungen geprägt.

Neben den vorhandenen Bestandsstraßen (Hauptstraße, Gualbert-Wälder-Straße, Viktor-von-Scheffel-Straße, Ludwig-Hiemer-Straße, Pfarrgasse) sind noch folgende Gebäude, gegliedert nach Flurstücken, im Planungsgebiet vorhanden:

- Fl.-Nr. 111 - Viktor-von-Scheffel-Straße 68 / Ludwig-Hiemer-Straße 9: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 111/2 - Viktor-von-Scheffel-Straße 66: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 111/3 - Ludwig-Hiemer-Straße 9a: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 112 - Ludwig-Hiemer-Straße 7: landwirtschaftliche Hofstelle
- Fl.-Nr. 113, 113/2, 113/3 - Pfarrgasse 3: Gemeindezentrum St. Gallus
- Fl.-Nr. 113/4 - Ludwig-Hiemer-Straße: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 114 - Pfarrgasse 1: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 114/2 - Gualbert-Wälder-Straße 12: Evangelisch-Lutheranische Johanneskirche
- Fl.-Nr. 115 - Hauptstraße 18: Katholische Pfarrkirche St. Gallus
- Fl.-Nr. 119, 119/2 - Hauptstraße 14: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 120 - Hauptstraße 16: Rathaus inkl. Poststelle
- Fl.-Nr. 121 -Pfarrgasse 6: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 122 - Ludwig-Hiemer-Straße 1: Wohnnutzung
- Fl.-Nr. 123 - Hauptstraße 12: Wohnnutzung



Abb. 6: Bau- und Bodendenkmäler, aus [7]

3.1.10 Denkmalschutz

Im Bearbeitungsumgriff sind folgende denkmalgeschützte Gebäude zu finden:

Pfarrkirche (D-7-72-170-9)
Hauptstraße 18

Die katholische Pfarrkirche St. Gallus zeigt sich als Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Turm mit Zwiebelhaube. Im Kern stammt sie aus der spätromanischen Zeit und wurde im 14. Jahrhundert erweitert. Im 1440 wurde die Pfarrkirche erneuert, das Langhaus wurde 1712 umgestaltet. 1747 wurde das Turmoberteil umgestaltet, etwa 20 Jahre später 1768 wurde der Chor saniert, und die Zwiebelhaube im Jahr 1819.

aus [7]

Evangelische Filialkirche (D-7-72-170-8)
Gualbert-Wälder-Straße 12

Bei der Evangelisch-Lutherischen Johanneskirche handelt es sich um einen Saalbau mit Satteldach und Dachreitern mit einem Turmhelm und hoher Spitze. Sie wurde im Jahr 1835 von Eduard Rüber errichtet.

aus [7]

Pfarrstadel (D-7-72-170-18)
Pfarrgasse 3

Der ehemalige Pfarrstadel aus dem Jahr 1758 verfügt über einen Satteldachbau mit Giebelgesimsen. Er wurde modernisiert.

aus [7]

3.1.11 Bevölkerung

Immissionsschutz
Im Planungsumgriff entstehen Immissionen vor allem aufgrund der alltäglichen Nutzung baulicher Anlagen sowie infrastruktureller Einrichtungen und Freiflächen durch Anwohner und Besucher.
Neben dem Straßenlärm sind die Versammlungen zu den wöchentlichen Gottesdiensten und an Feiertagen sowie die Veranstaltungen im Pfarrzentrum der katholischen Kirche zu beachten.
Auch gilt die landwirtschaftliche Hofstelle und der damit einhergehende Betrieb von Maschinen als Immissionsquelle.

Verkehr
Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd Richtung von der Staatsstraße 2035 durchquert. Trotz einer guten Anbindung an die Hauptverkehrsachse B 17 gibt es wenig Zielverkehr (nur Anwohner) nach Langerringen selbst.

Luft
Die Luftqualität wird hauptsächlich durch den Straßenverkehr beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen weitere Wohngebäude an den Planungsumgriff an. Neben einem landwirtschaftlichen Betrieb der südlich an den Planungsumgriff heranreicht, prägen auch diverse Gastronomiebetriebe sowie ein Reifenhandel die unmittelbare Nachbarschaft.

3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Der Planungsumgriff ist stark durch seine unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Neben den sozialen und kirchlichen Einrichtungen, der Wohnnutzung, Einzelhandel, dem Sitz der Gemeindeverwaltung sowie dem Gemeindezentrum prägt vor allem die landwirtschaftliche Hofstelle (Milchviehbetrieb) den Charakter des Planungsgebiets.

3.2.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt über die Bestandsstraßen.
Besonders die Hauptstraße (St2035) dient als Anbindung an das überregionale Straßennetz. Sie fungiert über die OAL18 als Anbindung an die A96. Die Autobahnauffahrt Buchloe Ost liegt in etwa 16 km Entfernung.

4 Plausibilitätsprüfung

Entsprechend dem Ziel 3.2 des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversion- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Beim vorliegenden Bauleitverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

Die Plausibilitätsprüfung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort ausgeschlossen ist.

5 Planungsziele

5.1 Leitbild

Ziel ist die vorhandene Mischung aus Wohnen, öffentlichen Verwaltungseinrichtungen, landwirtschaftlichen Betrieben und kirchlicher sowie gemeinnütziger Zwecke zu sichern und den dörflichen Charakter des Plangebiets zu erhalten.

Die bereits im Plangebiet vorhandene, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen situierte Hauptnutzungsbebauung soll durch die Festsetzung straßennaher Bauräume auch zukünftig gesichert werden.
Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die vorhandene Struktur, die durch eine straßennahe Wohnbebauung und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen liegende Freiflächen und Wirtschafts- bzw. Nebengebäude geprägt ist, erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan soll die folgenden Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Langerringen konkretisieren und umsetzen:

- Sicherung des dörflichen Charakters
- Sicherung der gemeindlichen Einrichtungen
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen

Die in der Planzeichnung als Baugebietsteilfläche 1 (MD1), Baugebietsteilfläche 2 (MD2) und Baugebietsteilflächen 3 (MD3) gekennzeichneten Bereiche werden nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Tankstellen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
In Baugebietsteilfläche 2 (MD2) werden ergänzend zu Absatz 1 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 2 BauNVO
- sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 (2) Nr. 5 BauNVO.

In Baugebietsteilfläche 3 (MD3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

5.2 Städtebauliche Kennzahlen

Planungsumgriff:	22.238 m²
Bruttobauland[1]:	22.238 m²
abzgl. Gemeinbedarfsflächen:	4.352 m²
abzgl. Verkehrsflächen:	5.573 m²
abzgl. öffentliche Grünfläche	378 m²
Nettobauland:	11.935 m²
max. zulässig Grundflächenzahl[2]:	0,6
max. zulässige Geschossflächenzahl:	1,2

5.3 Ziele des Grünordnungsplans

Im Rahmen der Grünordnung werden wichtige Belange des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Ökologie beachtet. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt der bestehenden Freiflächen in den rückwärts gewandten Grundstücksbereichen sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Großbäumen.

1 Das Bruttobaugebiet ist das Nettobauland zuzüglich der Gemeinbedarfsflächen, der Flächen für die innere Erschließung des Baugebiets und der öffentlichen Grünflächen [9].
2 Die zulässige Geschossfläche darf durch Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen um 20% überschritten werden, wenn diese entsprechenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

6 Planungskonzept

6.1 Art der Nutzung

Die in der Planzeichnung als Baugebietsteilfläche 1 (MD1), Baugebietsteilfläche 2 (MD2) und Baugebietsteilflächen 3 (MD3) gekennzeichneten Bereiche werden nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt, um die bestehende dörfliche Nutzungsmischung zu sichern.
Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese im Plangebiet aus verkehrlichen, immissionsschutztechnischen sowie stadtgestalterischen Aspekten städtebaulich nicht sinnvoll sind.

In den in der Planzeichnung als Baugebietsteilfläche 2 (MD2) gekennzeichneten Flächen werden ergänzend zu Absatz 1 folgende Nutzungen ausgeschlossen, um den Charakter des Straßendorfs mit Hauptnutzungsbebauung entlang der Erschließungsstraßen und überwiegend Nebennutzungsbebauung in den hinterliegenden Grundstücksbereichen im Ortskern dauerhaft zu erhalten:

- land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

In den in der Planzeichnung als Baugebietsteilfläche 3 (MD3) gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Ziel ist es die für das Straßendorf typischen straßenabgewandten privaten Freiflächen auch im Ortskern dauerhaft zu erhalten. Bebauung ist daher nur für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, also für landschaftspflegerische Zwecke zulässig.

Aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich – ausgenommen der Flächen für Gemeinbedarf – eine abgestufte Strukturierung des Dorfgebiets mit drei Baugebietsteilflächen, die ausgehend von den straßenangrenzenden Grundstücksflächen (MD1) über die in zweiter Reihe liegenden Flächen (MD2) bis hin zu den in dritter Reihe (in der Mitte des Gevierts) liegenden Flächen (MD3) die zulässige Art der baulichen Nutzung immer weiter einschränkt.
Während im MD1 – unabhängig von den generell ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstelle und Vergnügungsstätten) sämtliche Nutzungen eines Dorfgebiets zulässig sind, wird dieser Rahmen für das MD2 dahingehend weiter verengt, dass dort Wohnnutzungen sowie Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zulässig sind. Landwirtschaftliche Nutzungen, die diesbezüglichen verarbeitenden Gewerbe, Gartenbaubetriebe sowie sonstige Gewerbenutzungen bleiben jedoch zulässig. In MD3 sind sodann nur noch Nutzungen mit landwirtschaftlichem Bezug zulässig.
Durch diese Abstufung wird gemäß den Planungszielen erreicht, dass die eigentliche Hauptbebauung entlang der öffentlichen Straßen gehalten wird, während sich in den hinteren Grundstücksbereichen gemäß der dörflichen Struktur abgestuft hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzungen erstrecken. Der innere Bereich des Plangebiets (MD3) wird von Nutzungen, die keinen landwirtschaftlichen Bezug haben, freigehalten. Dies greift die aufgezeigte örtliche Struktur auf, nach der sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke überwiegend „nur“ Wirtschafts- und Nebengebäude sowie Freiflächen befinden und sich in den rückwärtigen Bereichen zusammenhängende Freiflächenstrukturen ergeben.

Es werden ergänzend folgenden Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt um den Bestand an kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen auch zukünftig im Ortszentrum zu halten:

- Fl.Nr. 114/2 „Evangelische Gemeinde Johanneskirche“ - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fl.Nr. 115 „Katholische Kirche St. Gallus“ - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fl.Nr. 120 „Rathaus“ - Öffentliche Verwaltung

6.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit den gemäß Planzeichnung festgesetzten Wand- und Firsthöhen, welche sich am baulichen Bestand orientieren. Die zulässige GRZ je Baugrundstück beträgt gemäß den Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) für Dorfgebiete 0,6, die zulässige GFZ je Baugrundstück beträgt entsprechend 1,2.

Für die baulichen Anlagen sind Höhenbezugspunkte für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt. Diese Höhenbezugspunkte sind im jeweiligen Bauraum als absolute Höhe angegeben und je Bauraum definiert.
Die Wandhöhe wird gemessen von dem jeweiligen dem Bauraum zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von dem jeweiligen dem Bauraum zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die zulässige Geschossfläche darf durch Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen um 20% überschritten werden, wenn diese entsprechenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Bauräume dient der geordneten baulichen Entwicklung des Ortskerns unter Erhalt der Struktur des Straßendorf mit verdicheteter Bebauung entlang der Straßen und straßenabgewandten Grün- bzw. Freiflächen.
Balkone, Terrassen und Überdachungen sowie Abgrabungen dürfen die Baugrenzen bis max. 3,0 m Tiefe überschreiten, um Außenwohnbereiche zu ermöglichen ohne die Ausnutzbarkeit der Baumräume für Gebäudevolumen zu stark einzuschränken. Aus gleichem Grund sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird in MD1 und MD2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Daraus folgt, dass im MD3 (überdachte und unüberdachte) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig sind. Grund hierfür ist, dass sich im MD3 bauliche Nutzungen im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten sollen. Die Flächen außerhalb sollen von Bebauung freigehalten werden, um Freibereiche zu sichern. Im MD3 sind die Flächen innerhalb der Baugrenze für landwirtschaftliche Nebengebäude vorgesehen, außerhalb der Baugrenze grundsätzlich von Bebauungs freizuhalten.

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die überbaubare Grundstücksfläche der Bauräume H5, H 12 und H14 sowie GB01 und GB03 ist eine grenzständige Bauweise zulässig. Aus dieser Festsetzung ergibt sich, dass allseitige Grenzanbauten in den in Bezug genommenen Bauräumen zulässig sein sollen. Eine Beschränkung des Grenzanbaus ergibt sich aus der Formulierung nicht, somit ist hiernach ein allseitiger Grenzanbau zulässig. In Verbindung mit den festgesetzten

Baugrenzen ergibt sich somit, wo ein entsprechenden Grenzanbau zulässig ist.

Abstandsflächen
Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

6.3 Erschließung

6.3.1 Straße

Die Erschließung des Planungsumgriffes erfolgt auch weiterhin über die Bestandsstraßen.

Die Pfarrgasse wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und höhengleich ausgebaut, um den Charakter als Dorfmittelpunkt zwischen katholischer Pfarrkirche, Rathaus und Gemeindezentrum zu stärken.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind u.U. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils geltenden Fassung herzustellen.

Öffentliche Stellplätze
Südlich des Rathaus wird ergänzend zu den bestehenden, öffentlich gewidmeten Stellplätzen entlang der Pfarrgasse eine vergrößerte Fläche für öffentliche Stellplätze festgesetzt.
Die geplanten Stellplätze sollen hauptsächlich den Besuchern / Nutzern der Kirchen, des Rathauses, der Post und des Gemeindezentrums zur Verfügung stehen und die in Spitzenzeiten insoweit teils angespannte Stellplatzsituation entschärfen.

6.4 Grünordnung

Die in der Grünordnung enthaltenen Pflanzgebote kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

Im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Gallus wird eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Ortsbildprägender Baumbestand wurde als zu erhalten festgesetzt, um die vorhandene Durchgrünung des Ortskerns zu sichern.

6.4.1 Baumpflanzungen

Die Anzahl der Baumpflanzungen richtet sich nach den Festsetzungen durch Planzeichen. Ziel der festgesetzten Baumpflanzungen ist die angemessene Ergänzung des Baumbestands, insbesondere im Bereich straßennaher Grünflächen und den straßenabgewandten Freiflächen der Baugrundstücke. So soll sichergestellt werden, dass Großgehölzstrukturen dauerhaft das Ortsbild im Geltungsbereich mitprägen, sowohl im Straßenraum als auch auf privaten Freiflächen. Auf diese Weise wird auch ein Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von Habitatstrukturen für die heimische (Avi-)Fauna geleistet.

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 20-25 cm

Pflanzung gem. Pflanzliste 1:
- Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld- Ahorn)

- Acer platanoides ‚Columnare‘ (Säulen-Spitz- Ahorn)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winter- Linde)
- sowie weitere standortheimische Bäume

Die Pflanzung muss in einer mind. 9 m² großen und mind. 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche erfolgen. Für die Pflanzungen muss Substrat gemäß ZTV-Vegtra Mü, Sieblinie A verwendet werden.
Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume, nicht jedoch hinsichtlich ihres Standorts bindend. Etwaige gesetzliche Grenzabstände zu Nachbargrundstücken (Art. 47 AGBGB) sind einzuhalten.

6.4.2 Einfriedungen

Um insbesondere für die ortsbildprägenden Straßenräume dauerhaft ein zusammenhängendes, offenes Erscheinungsbild zu sichern, wird im Bebauungsplan „Dorfmitte“ die Art der zulässigen Einfriedungen festgesetzt. Zulässige Einfriedungen sind:
- Holzstaketenzaun
- Maschendrahtzaun
- Schmiedeeiserner Zaun

Unzulässige Einfriedungen sind:
- geschlossene Mauern
- Gabionen

Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt 1,40 m. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch das LEW Vorteilsnetz Augsburg.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Augsburg. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Müllfahrzeuge, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und für die zur Abholung bereit zu stellenden Abfälle muss gewährleistet sein.

Abwasserbeseitigung
Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Langerringen vom 03. November 2009 verwiesen. Diese ist in den Amtsräumen der Verwaltung einzusehen.
Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Stauden-Wasserversorgung.

Telekommunikation
Die Versorgung mit Telekommunikations-einrichtungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH.

6.6 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Dorfmitte“ der Gemeinde Langerringen wurde bzgl. der Geräuschemmissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4823/B4/plu vom 14.05.2019 erstellt, welches in der redaktionell angepassten Fassung Bericht Nr. 4823/B4a/plu vom 28.05.2019 einen Bestandteil der Aufstellungsunterlagen darstellt.
Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagen nach TA Lärm
Innerhalb des Planungsbegietes befindet sich das Gemeindezentrum St. Gallus. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Dorfgebiete werden beim Betrieb dieser Anlage an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten.

Nach Aussage der Gutachter wurde die tatsächliche Nutzung des Gemeindehauses (auch nachts) wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Eine Nutzung des Freibereiches des Vereinsstüberls des Burschenvereins nach 22:00 Uhr erfolgt nicht, so dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung bzw. die Fläche innerhalb der Baugrenze in der Nachtzeit auftreten.

Hinsichtlich der Schalldämm-Maße und auch der Lüftungsanlage wurde in der schalltechnischen Untersuchung vom errichteten Zustand des Gemeindezentrums ausgegangen.

Hinsichtlich der Fußwege wurden in der schalltechnischen Untersuchung diejenigen Fußwege berücksichtigt, die vom Gemeindezentrum zu denjenigen Stellplätzen führen, die dem Gemeindezentrum zugewiesen sind, mithin Stellplätzen die dem Gemeindezentrum als Schallquelle zuordnenbar sind
Demgegenüber sind die Fußwege von Personen, die sich zwischen dem Gemeindezentrum und öffentlichen Stellplätzen bewegen, sowie von Besuchern, die ausgehend vom Gemeindezentrum ihren Heimweg gänzlich zu Fuß antreten, in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden.

<u>Erweiterung der Stellplatzanlage südlich des Rathauses</u>
Südlich des Rathauses sollen weitere Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden. Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Dorfgebiete werden durch die Geräuschimmissionen der erweiterten Stellplatzanlage an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten auch ohne Schallschutzmaßnahmen sicher eingehalten. Die Geräuschimmissionen der öffentlichen Stellplatzanlage wurde nach RLS-90 berechnet und nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV beurteilt. Die Gutachter wie auch das LRA kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV in Bezug auf die von der Stellplatzfläche ausgehenden Belastungen eingehalten werden.

Die Errichtung einer Schallschutzwand zu den südlich und westlich gelegenen Nutzungen ist nicht erforderlich, gleichwohl ist sie planungsrechtlich möglich.

<u>Verkehrsgeräuschimmissionen</u>
Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen, insbesondere der westlich des Plangebietes verlaufenden St2035, ein.

Sowohl der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete werden tags und nachts nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Lediglich an einzelnen Fassaden der ersten Baureihe an der St2035 werden der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV überschritten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Immissionsbelastung durch Verkehrslärm von der Hauptstraße (Staatsstraße) an den Gebäuden auf den Grundstücken FlNrn. 119 und 123 zumutbar ist. Die Gemeinde hat zur Problematik eine ergänzende Stellungnahme des Büros Steger & Partner (Stellungnahme vom 25.09.2019) eingeholt. Hiernach entstehen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Baufenstern Fl.Nr. 119 und 123 um 3 dB(A) zur Tageszeit und um 4 dB(A) zur Nachtzeit Beurteilungspegel, die im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen, die grundsätzlich 4 dB(A) höher sind als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.
Die Werte liegen zwar über den Orientierungswerten der DIN 18005, jedoch jedenfalls noch im Rahmen dessen, was bei Neubau einer entsprechenden Straße nach der 16. BImSchV zulässig wäre (64 db(A) tags, 54 db(A) nachts), denn im Rahmen des Neubaus von Straßen mutet der Gesetzgeber gemäß 16. BImSchV Betroffenen in Misch- und Dorfgebieten zur Tageszeit Beurteilungspegel bis 64 dB(A) und zur Nachtzeit Beurtei-

lungspegel bis 54 dB(A) zu, ohne dass sich hieraus ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (aktiv oder passiv) ergäbe.
Unter Berücksichtigung der darin liegenden gesetzlichen Wertung, die bei diesen Werten Wohnnutzung entlang von Straßen für zulässig erachtet, geht die Gemeinde davon aus, dass vorliegend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den betroffenen Gebäuden (Fassaden) gewahrt sind. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich um eine historisch gewachsene Bebauungslage an der Staatsstraße handelt, mithin die Immissionsbelastungen nicht durch die Planung ausgelöst werden. Gleichzeitig war von der Gemeinde die sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen, relativ kleinen Grundstücke zu berücksichtigen.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die Belastungen durch die Staatsstraße als zumutbar und geht davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind außerdem aus ortsplanerischen Gründen und aufgrund der freizuhaltenden Grundstückserschließungen nicht möglich.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Gebäude sind die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Gesamtfassade zugrunde zu legen.

6.7 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Um den vom Typus des schwäbischen Wohnhauses geprägten Charakter der Bebauung auch langfristig zu erhalten werden im Bebauungsplan „Dorfmitte“ gestalterische Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Balkonen und Abgrabungen getroffen. Diese ermöglichen eine bestandorientierte Weiterentwicklung des Ortskerns, ohne dessen Erscheinungsbild nachhaltig zu überprägen.

<u>Dächer</u>
Dachformen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerggiebel und Quergiebel) sind mit Ausnahme von Kaminen unzulässig. Ortgänge sind mit einer maximalen Tiefe von 50 cm zulässig. Dachtraufen sind ebensfalls mit einer maximalen Tiefe von 50 cm zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des jeweiligen Baukörpers zu entwickeln.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Für Solaranlagen ist ein seitlicher Abstand von 0,5 m zu den Dachkanten einzuhalten, soweit sie sich an und auf und nicht in die Dachfläche integriert befinden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Kamine dürfen eine Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige überdachte Nebenanlagen sind mit einem Satteldach oder Flachdach auszubilden. Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Abweichend hiervon sind für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude Blechdacheindeckungen in Rottönen zulässig.

<u>Fassaden / Balkone</u>
Zulässige Materialien für Fassaden und Balkone sind geputztes Mauerwerk,

Holzschalungen, sichtbare Betonoberflächen (nur Balkonstützen und -tragplatten) sowie Metall- und Glaskonstruktionen (Balkonkonstruktionen, Geländer und Absturzsicherungen).

Abgrabungen
Vor Außenwänden eines Gebäudes sind Abgrabungen an den einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

6.9 Sichtdreiecke Staatsstraße

An der Einmündung der Gualbert-Wälder-Str. in die St 2035 ist in südlicher Richtung ein Sichtdreieck mit Seitenlängen 5/70 m und an der Einmündung der Ludwig-Hiemer-Str. in nördlicher Richtung ein Sichtdreieck mit Seitenlängen 3/70 m von bauliche Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn durch anderweitige verkehrstechnische Maßnahmen die Einsehbarkeit der genannten Einmündungsbereiche und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dauerhaft gewährleistet ist (z.B. Verkehrsspiegel).

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

Es kommt gesamtökologisch betrachtet nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut Mensch
Auf Kapitel 7.2 und 7.3 sowie das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4823/B4/plu vom 14.05.2019, welches in der redaktionell angepassten Fassung Bericht Nr. 4823/B4a/plu vom 28.05.2019 einen Bestandteil der Aufstellungsunterlagen darstellt, wird verwiesen.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen
Der verlorengehende Baumbestand wird ersetzt.
Geschützte Arten und deren Habitate werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ beeinträchtigt. Auf Kapitel 3.1.6 sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung der Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH mit AVEGA vom 18.05.2018 wird verwiesen.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser
Durch die zulässige bauliche Nachverdichtung werden bislang unbebaute Flächen versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen, die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort und damit auch die Grundwasserneubildung werden geringfügig beeinträchtigt.
Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde jedoch das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser und des Wasserschutzes wird ergänzend auf die Hinweise in Kapitel 8.5 und 8.6, hinsichtlich des Bodenschutzes auf die Hinweise in Kapitel 8.7 und 8.8 verwiesen.

Schutz Klima / Schutzgut Luft
Die weitgehende Orientierung am baulichen Bestand ermöglicht eine deutliche Reduzierung von Neuversiegelung v.a. durch Erschließungsflächen und verhindert so kleinklimatisch weitere Aufhitzungseffekte.
Durch die kleinflächig erforderliche Neuversiegelung im Zuge der baulichen Nachverdichtung sind im Vergleich zur Bestandssituation dennoch kleinklimatische Veränderungen anzunehmen, z.B. durch Flächenüberbauung, Beeinflussung von Luftströmungen und Abstrahlungseffekte der entstehenden Fassaden.
Im Rahmen der Grünordnung werden daher zur Minimierung straßenbegleitende Gehölzpflanzungen und Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt.
Egänzend wird auf Kapitel 7.2 verwiesen.

Schutzgut Landschaftsbild
Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten bzw. bestandsverträglich weiterzuentwickeln. Insofern ergibt sich keine negative Beeinflussung des Schutzguts.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter
Die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt. Auf die Hinweise zum Denkmalschutz in Kapitel 8.2 wird verwiesen.
Durch Nachverdichtung entstehen neue Sachgüter in Form von Gebäuden mit zugehörigem Umfeld.

Wechselwirkungen der Schutzgüter
Vor allem der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante Neuversiegelung betroffen.
Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima. Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wirken diesen Wechselwirkungen gezielt entgegen.

7.2 Verkehr

Es kommt durch die zulässige bauliche Entwicklung im Geltungsbereich nur zu geringen Verkehrszunahmen und damit einhergehend zu geringen Zunahmen der Emissionsbelastung.

7.3 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Dorfmitte“ der Gemeinde Langerringen wurde bzgl. der Geräuschemmissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4823/B4/plu vom 14.05.2019 erstellt, welches in der redaktionell angepassten Fassung Bericht Nr. 4823/B4a/plu vom 28.05.2019 einen Bestandteil der Aufstellungsunterlagen darstellt.
Auf das Gutachten sowie die zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse in Kapitel 6.6 wird verwiesen.

aus [11]

7.4. Bestehende Baurechte / Eigentumsschutz

Mit den Festsetzungen wird das Baurecht auf den überplanten Flächen, die heute als in Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen sind, verändert.

Die Bestandsbebauung bleibt auch nach den Festsetzungen überwiegend zulässig. Nur in wenigen Bereichen werden bestehende Gebäude bzw. Teile davon etwa durch Anpassung der Bauräume auf den Bestand gesetzt (z.B. Gebäude bei Baufenster H 14; Gebäude bei Bauraum H 10, H 07, H 04).

Dies erfolgt insbesondere um die hinterliegenden Grundstücksbereiche zu entlasten oder, wie in den Fällen der Grundstücke Fl.Nr. 121 und 113/4, aus Gründen der Situierung entlang der Erschließungsstraßen (Straßenflucht, Abstand zur Straße etc.) und zur sinnvolleren Situierung der Bebauung im Grundstück.
Daneben werden durch die Planung etwaige heute bestehende Nutzungsmöglichkeiten in den hinterliegenden Grundstücksbereichen eingeschränkt (z. B. Nutzung hinterer Grundstücksbereiche zu Wohnzwecken). Die bauliche Entwicklung der Grundstücke wird hierdurch jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern „nur“ dahingehend eingeschränkt, dass diese Nutzungen überwiegend entlang der Erschließungsstraßen erfolgen sollen.

Insoweit hat die Gemeinde in Kompensation des Entzugs von baulichen Nutzungsmöglichkeiten in den hinteren Grundstücksbereichen entlang der Erschließungsstraßen weitreichende Bebauungsmöglichkeiten für die Eigentümer festgesetzt. Eine vergleichbare Ausnutzung der Eigentumsrechte wird insoweit jedenfalls im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der von § 17 BauNVO gezogenen Obergrenzen gewährleistet.
Gleichzeitig überwiegen hinsichtlich der Eigentumseinschränkungen nach Auffassung der Gemeinde die dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen der Strukturierung der Hauptnutzungen entlang der Erschließungsstraßen und die Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe die Interessen der Eigentümer am Erhalt des status quo. Soweit mit der Planung der Entzug von Eigentumspositionen verbunden ist, erachtet die Gemeinde diesen für zumutbar.

Sie gewichtet insoweit die Planungsziele höher als die betroffenen Interessen der Eigentümer und insbesondere das Recht jede Nutzungsform auf jedem Grundstücksteil ausüben zu können. Die Gemeinde gewährleistet nach wie vor eine weitreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke (im Rahmen der von § 17 BauNVO gezogenen Obergrenzen). Die Konzentration der Nutzung des Grundstücks für Hauptnutzungen auf die straßennäheren Grundstücksbereiche soll die gewachsene dörfliche Baustruktur entlang der Erschließungsstraßen in diesem zentralen Ortsbereich ebenso sichern, wie Freiräume im hinteren Bereich. Nachverdichtungen in den hinterliegenden Bereichen zu Wohnzwecken etwa mit Stichwegen sollen aus Gründen des Erhalts des Ortsbilds sowie auch um Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden, vermieden werden.

Soweit dennoch mit der Planung Eigentumspositionen entzogen werden sollten, geht die Gemeinde davon aus, dass hierdurch Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, insbesondere nach den §§ 39 ff. BauGB, nicht entstehen, da insbesondere die 7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB) in Bezug auf das bestehende Baurecht bereits abgelaufen ist. Die aktuelle bauliche Situation (Innenbereich nach § 34 BauGB) besteht ungeachtet des (teilweisen) Neubaus des Gemeindezentrums bereits seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten.
Für den Fall, dass es dennoch zu Entschädigungs- und Schadensersatzansprüchen kommen sollte, nimmt die Gemeinde mögliche Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, etwa nach den §§ 39 ff. BauGB, ausdrücklich in Kauf. Sie bewertet die Planungsziele insgesamt höher als die Interessen der betroffenen Eigentümer, insbesondere da sich die Einschränkungen auf geringe Teile der Flächen bzw. der Bebauung beziehen, im Übrigen aber weitgehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten verbleiben.

Hinsichtlich möglicher Einschränkungen von Baurecht auf den Grundstücken FlNr. 121 und 113/4 (Bauraum H 04 und H 07), die aktuell im Eigentum der Gemeinde stehen, erklärt die Gemeinde ihr Einverständnis mit den Änderungen im Baurecht, ebenso wie mit etwaigen Einschränkungen.

8 Hinweise

8.1 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es konnten keine artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt werden.
Im gesamten Planungsgebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 und §45 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien betroffen sind. Aufgrund der Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Schwaben die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 (7) Satz 5 BNatSchG zu beantragen oder Antrag auf Befreiung nach § 67 (1) Satz 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG zu stellen.

8.2 Denkmalschutz

Im Verfahrensgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-7-72-170-8: Gualbert-Wälder-Straße 12. Evang.-luth. Pfarrkirche, erbaut 1834 (Fl.Nr. 114/2)

- D-7-72-170-9: Hauptstraße 18. Kath. Pfarrkirche St. Gallus, im Kern spätromanisch, um 1440 erneuert, Langhaus 1712, Chor 1768 umgestaltet, Turmoberteil 1747; mit Ausstattung; mit Friedhofsummauerung (Fl.Nr. 115)

- D-7-72-170-18: Pfarrgasse 3. Pfarrstadel, erbaut 1758; modernisiert. (Fl.Nr. 113)

Sofern an einem der Baudenkmäler oder in ihrem Nähebereich ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. äß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Verfahrensgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7830-0168: Hauptstraße 18. Mittelalterliche Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Gallus. (Fl.Nr. 115)

8.3 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten mindestens 1600 l/min jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Stahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mind.9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe

notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

8.4 Abfallbeseitigung

Zur Beseitigung von Abfällen sind die Merkblätter des Abfallwirtschaftsverbandes Landkreis Augsburg (http://www.abfallwirtschaft-landkreis-augsburg.de) zu beachten.
Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen.

8.5 Versickerung

Bei Beachtung der Niederschlags-wasserfreistellungs verordnung (NWFreiV) und der dazu-gehörigen technischen Regeln und Merkblätter, insbesondere des DWA Arbeitsblatts A 138 und Merkblatts M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

8.6 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8.7 Hindernisse im Boden

Hindernisse im Boden sind nicht bekannt, aber grundsätzlich möglich.

8.8 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

8.9 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „ErneuerbareEnergienWärme-Gesetz (EEWärmeG)“, gültig seit 01.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 9 v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) verwiesen.

8.10 Verkehrsflächen

Die Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

8.11 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.
Die RAS LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist zu beachten.

8.12 Freiflächengestaltung

Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln.

8.13 Staatsstraße

Dem Straßengrundstück und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

8.14 Landwirtschaft

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen.
Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch betriebsbedinten Fahrverkehr oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

9 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.): LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018. München 2018

[2] Regionaler Planungsverband Augsburg (9) (Hrsg.): Regionalplan der Region Augsburg (9), aus: http://www.rpv-augsburg.de/regionalplan/online-anschauen/, in Kraft getreten am 20.11.2007, abgerufen am 20.09.2016

[3] Gemeinde Langerringen: Flächennutzungsplan, Fassung vom 16.01.2012, genehmigt am 13.05.2013, Langerringen 2013

[4] Gemeinde Langerringen: Begründung zum Flächennutzungsplan, Fassung vom 25.09.2012, genehmigt am 13.05.2013, Langerringen 2013

[5] Gemeinde Langerringen: Umweltbericht zum Landschaftsplan, Fassung vom 16.01.2012, genehmigt am 13.05.2013, Langerringen 2013

[6] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: http://fisnat.bayern.de/finweb, abgerufen am 20.09.2016

[7] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.): Bayerischer Denkmal-Atlas, aus: http://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik/AdnitKqWpOJ9V-v8QlzTT4QeDLLgJ-TgZy2nDP9rKT3R9qM-BJgEOn-SOnxvdiRWH5NKN4bZILL-rhkJW642w-82q313Xm_FTGripnx-ga0qVPgDq79VIFgE7xL88oOIsym4C/Adnda/3Xmd7/kJW67, abgerufen am 20.09.2016

[8] Logo verde Ralph Kulak Landschaftarchitekten GmbH: Redaktionelle Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Langerringen (Berichtigung), Landshut / Langerringen 02.08.2018

[9] Stadt Erlangen (Hrsg.): Glossar zu Fachbegriffen aus der städtebaulichen Planung, aus: http://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-1353/1773_read-5490/, abgerufen am 02.07.2018

[10] Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH mit AVEGA: Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“ Gemeinde Langerringen, Landshut 18.05.2018

[11] STEGER & PARTNER GmbH Lärmschutzberatung: Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“ der Gemeinde Langerringen - Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4823/B4/plu, München 14.05.2019, in der redaktionell angepassten Fassung Bericht Nr. 4823/B4a/plu, München 28.05.2019

Abbildungsverzeichnis

Deckblatt: Orthofoto Langerringen, aus [6]

Abb. 1: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte, aus [1]

Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region Augsburg (9), aus [2]

Abb. 3: Umgriff Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“, Gemeinde Langerringen

Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan Langerringen Ost mit Planungsumgriff, aus [3]

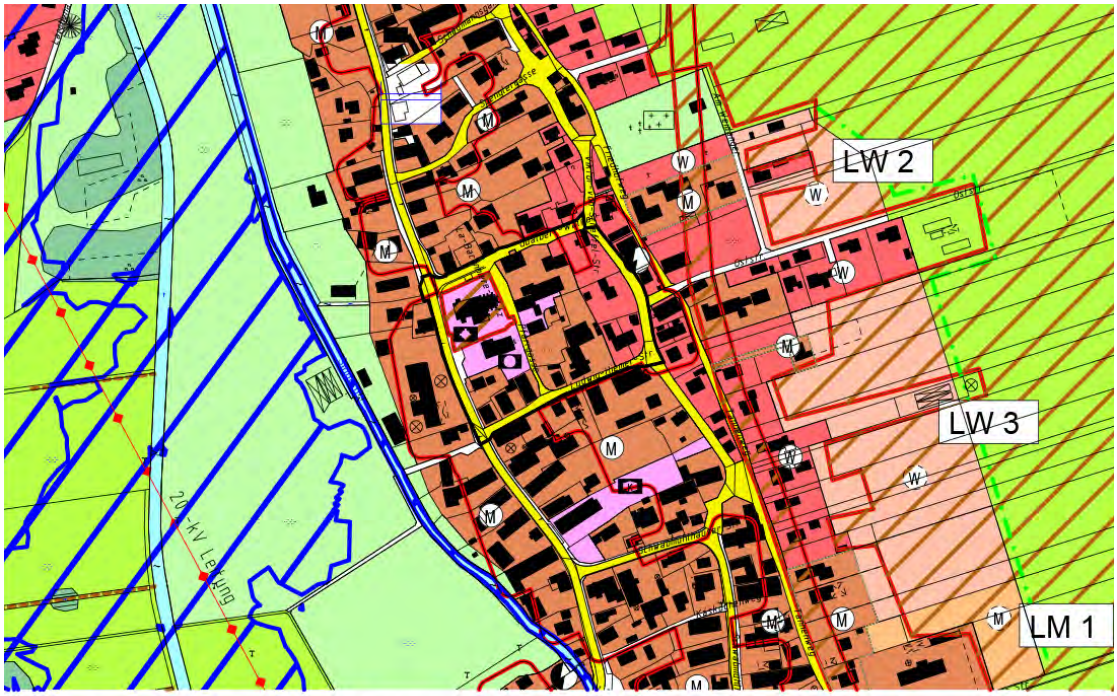
Abb. 5: Redaktionelle Änderung Flächennutzungsplan Langerringen Ost mit Planungsumgriff, aus [8]

Abb. 6: Bau- und Bodendenkmäler, aus [7]

10 Anhang

Anhang 1

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Langerringen, Stand 27.04.2006, ohne Maßstab, aus [3]



Zeichenerklärung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Langerringen (rechtskräftiger Flächennutzungsplan)

vorhanden geplant

Wohnbauflächen
(§ 1 (1) 1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§ 1 (1) 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 (2) 2 und § 5 (4) BauGB)

Zweckbestimmung

Kirchen und kirchlichen
Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen

Öffentliche Verwaltungen

Flächen für Wald
(§ 5(2) 9b und § 5(4) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5(2) 9a und § 5(4) BauGB)

Zweckbestimmung

Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 (2) 5 und § 5 (4) BauGB)

Zweckbestimmung

Friedhof

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 (2) 4 und § 5 (4) BauGB)

Klassifizierte Straßen / Hauptverkehrswege
(§ 5 (2) 3 BauGB)

Wasserflächen

Zeichenerklärung zu den Maßnahmen zur Entwicklung
von Boden, Natur- und Landschaft

Landwirtschaftliche Flächen

Vermeidung von Tiefenpflügen
über Bodendenkmälern

Fließgewässer und Auen

Flächen für Hochwasserschutz und
die naturnahe Gewässerentwicklung

Grabenpflege nach ökologischen
Gesichtspunkten

Verbesserung der Wasserrückhaltung
im Siedlungsbereich

Eingrünung der Siedlungsränder

Anhang 2

Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Langerringen, Stand 02.08.2018, ohne Maßstab, aus [8]



Zeichenerklärung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Langerringen (Redaktionelle Änderung Flächennutzungsplan)

vorhanden geplant

- Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) 2 und § 5 (4) BauGB)

Zweckbestimmung

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltungen
- Flächen für Wald (§ 5(2) 9b und § 5(4) BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5(2) 9a und § 5(4) BauGB)

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 (2) 5 und § 5 (4) BauGB)

Zweckbestimmung

- Friedhof
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Klassifizierte Straßen / Hauptverkehrswege (§ 5 (2) 3 BauGB)
- Wasserflächen

Zeichenerklärung zu den Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Landwirtschaftliche Flächen

- Vermeidung von Tiefenpflügen über Bodendenkmälern

Fließgewässer und Auen

- Flächen für Hochwasserschutz und die naturnahe Gewässerentwicklung
- Grabenpflege nach ökologischen Gesichtspunkten
- Verbesserung der Wasserrückhaltung im Siedlungsbereich
- Eingrünung der Siedlungsränder

Anhang 3

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“ Gemeinde Langerringen, Stand 02.08.2018, ohne Maßstab



Anhang 4
3D-Darstellung städtebauliches Konzept, Stand 02.08.2018



Blickrichtung Süd-Ost



Blickrichtung Süd-West

Anhang 5

Bebauungsplan Nr. 27 „Dorfmitte“ Gemeinde Langerringen, Stand 28.10.2019, ohne Maßstab



Anhang 6

Ermittlung städtebaulicher Kennzahlen, Stand 28.10.2019

1	2	3	4	5	6	7	8	10	12	13	14	16
Fl.Nr.	Eigentümer	Gebiets-charakter	**Grundfläche Grundstück**	Grundfläche GRZ I	GRZ I (Bestand)	Grundfläche GRZ II (Bestand ex. GRZ I)	GRZ II (Bestand)	zulässige GRZ nach BauNVO (MD)	zulässige GRZ im Verfahren nach §§ 3.2 - 4.2 BauGB	Zulässige Grundfläche BBP bei GRZ 0,6	Differenz (Veränderung Baurecht ggü. Bestand)	überbaubare Grundstücks-fläche im Verfahren nach §§ 3.2 - 4.2 BauGB	zulässige GFZ im Verfahren nach §§ 3.2 - 4.2 BauGB
~~104/3 Tfl.~~	~~Gemeinde Langerringen~~			~~Straßen-grundstück~~									
111	Rohrmoser, Werner	Dorfgebiet	514 m²	138 m²	0,3	180 m²	0,6	0,6	0,6	309 m²	**-9** m²	383 m²	1,2
111/2	Rindle, Andreas	Dorfgebiet	1.332 m²	184 m²	0,1	155 m²	0,3	0,6	0,6	799 m²	**461** m²	547 m²	1,2
111/3	Rohrmoser, Werner	Dorfgebiet	610 m²	191 m²	0,3	166 m²	0,6	0,6	0,6	366 m²	**9** m²	351 m²	1,2
112	Botzenhardt, Thomas	Dorfgebiet	2.154 m²	668 m²	0,3	442 m²	0,5	0,6	0,6	1.292 m²	**183** m²	1.491 m²	1,2
113 komplett (inkl. 113/2, 113/3)	Kath. Pfarrpfründestiftung St. Gallus	Dorfgebiet	1.977 m²	548 m²	0,3	433 m²	0,5	0,6	0,6	1.186 m²	**205** m²	975 m²	1,2
113/4	Gemeinde Langerringen	Dorfgebiet	400 m²	86 m²	0,2	39 m²	0,3	0,6	0,6	240 m²	**115** m²	161 m²	1,2
114	Löffel, Michaela	Dorfgebiet	2.195 m²	904 m²	0,4	79 m²	0,4	0,6	0,6	1.317 m²	**334** m²	1.143 m²	1,2
114/2	*Evangelisch-Luth. Kirchengemeinde*	*Gemein-bedarf*	*808 m²*	*134 m²*	*0,2*	*301 m²*	*0,5*					*213 m²*	
114/2	Evangelisch-Luth. Kirchengemeinde	Dorfgebiet	739 m²	86 m²	0,1	60 m²	0,2	0,6	0,6	443 m²	**297** m²	306 m²	1,2
115	*Kath. Pfarrpfründestiftung St. Gallus*	*Gemein-bedarf, priv. Stellplätze*	*2.294 m²*	*607 m²*	*0,3*	*690 m²*	*0,6*					*870 m²*	
~~115/2~~	~~Gemeinde Langerringen~~			~~Straßen-grundstück~~									
~~115/3~~	~~Gemeinde Langerringen~~			~~Straßen-grundstück~~									
119	Kleber, Albert & Kleber, Elisabeth	Dorfgebiet	689 m²	133 m²	0,2	162 m²	0,4	0,6	0,6	413 m²	**118** m²	299 m²	1,2
119/2	Kleber, Albert & Kleber, Elisabeth	Dorfgebiet	54 m²	/	/	14 m²	0,3	0,6	0,6	32 m²	**18** m²	/ m²	1,2
120	*Gemeinde Langerringen*	*Gemein-bedarf, off./priv. Stellplätze*	*1.250 m²*	*350 m²*	*0,3*	*390 m²*	*0,6*					*469 m2*	
121	Gemeinde Langerringen	Dorfgebiet	407 m²	223 m²	0,5	79 m²	0,7	0,6	0,6	244 m²	**-58** m²	211 m²	1,2
122	Krell, Maria Elisabeth / Röhrer, Andreas / Baindl Beate Th. / Baindl Christian	Dorfgebiet	537 m²	236 m²	0,4	218 m²	0,8	0,6	0,6	322 m²	**-132** m²	275 m²	1,2
123	Mörtl, Hubert & Zöller, Gabriele	Dorfgebiet	275 m²	136 m²	0,5	68 m²	0,7	0,6	0,6	165 m²	**-39** m²	150 m²	1,2
~~440/6~~	~~Gemeinde Langerringen~~			~~Straßen-grundstück~~									
~~4722/4 Tfl.~~	~~Freistaat Bayern~~			~~Straßen-grundstück~~									
~~4722/37~~	~~Gemeinde Langerringen~~			~~Straßen-grundstück~~									

Anhang 7

Immissionsorte Gemeindezentrum St. Gallus gemäß schalltechnischer Untersuchung, aus [11]



Anhang 8

Immissionsorte Stellplätze südl. Rathaus gemäß schalltechnischer Untersuchung, aus [11]

