GEMEINDE
LANGERRINGEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
mit GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 31

"HAUPTSTRASSE 50"

TEXTTEIL

Augsburg/Langerringen, den 28.08.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie aufgrund von Art. 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), und Art. 23 S. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), den vorliegenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Hauptstraße 50"

in der Fassung vom 28.08.2020 als

SATZUNG

Für das Gebiet im Ortsinneren von Langerringen mit dem in der Planzeichnung dargestellten Umgriff (Grundstücke FlNrn. 72/2, 74, 74/3, 74/5, 74/6 (Teilfläche), 74/12 (Kapelle), 104/6 (Teilfläche) und 1722/18 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Langerringen) gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 28.08.2020 samt Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2020.

Bestandteile sind außerdem:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 219043/5 vom 06.02.2020, Ingenieurbüro Greiner, Germering, samt ergänzender Stellungnahme Nr. 219043/9 vom 29.05.2020
- Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsbelastung) vom 06.02.2020 – überarbeitete Fassung (Korrektur redaktioneller Fehler) samt 1. Ergänzung vom 30.07.2020 und 2. Ergänzung vom 20.08.2020, jeweils Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck
- Geotechnischer Bericht (Bodengutachten) Nr. 0839.18 vom 06.03.2019, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.08.2019, AVEGA, Eichenau
- Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus den Vorhabenplänen vom 28.08.2020 (Kilian Ernst Architekten, München) und dem Erschließungsplan vom 28.08.2020 (Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg)

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für die Teilfläche im Umgriff der bestehenden denkmalgeschützten Kapelle wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kapelle' festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig:

GRZ: 0,6 GFZ: 1,2

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Festsetzungen zu den Gebäuden

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachvorsprünge sind bis zu einer Tiefe von 0,20 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Spielplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; Zugänge, Treppen, Rampen, Be- und Entlüftungen sowie sonstige zugehörige Nebenanlagen zu Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.

Geschossigkeit und Dachformen

Haus 1 und Haus 2:	max. III + D	- Hanggeschoss mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss; - ein Dachgeschoss als Vollgeschoss ist zulässig; - ein weiteres Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig - Satteldach, Dachneigung 40°-48°
Haus 3:	max. II+D	- Erdgeschoss mit Ober- und Dachgeschoss; - Dachgeschoss als Vollgeschoss ist zulässig; - ein weiteres Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig; - Satteldach, Dachneigung 40°-48°

Höhenlage und Gebäudehöhen

Der Höhenbezugspunkt (FHP) gemäß Planzeichnung wird mit einer Höhe von 563,50 m ü. NN festgesetzt.

WH = maximale Wandhöhe über FHP. Die Wandhöhe wird gemessen vom FHP bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = maximale Firsthöhe über FHP. Die Firsthöhe wird gemessen vom FHP bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Eine Überschreitung der für die Wand- und Firsthöhen im Plan festgesetzten Werte um maximal 0,20 m ist zulässig.

4. Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO werden im Plangebiet durch die Baugrenzen und Wand- sowie Firsthöhen Außenwände festgesetzt, vor denen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig sind.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

5. Gebäudegestaltung, Einfriedungen

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 3. angegebenen Dachformen und -neigungen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50 cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang ist einzuhalten.

Zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedungen jeder Art unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder gem. BayBO an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Grenzgaragen sind nicht zulässig auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, hier ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auszuführen mit:

Flachdächern, bei Carports auch transparent, oder

geneigten Dächern bis 20°.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Abweichend hiervon sind bei den oberirdischen Stellplätzen im Bereich westlich der Häuser 1 und 2 entlang der Hauptstraße Stellplätze mit einer Länge der Stellplätze von mind. 5,30 m zulässig.

Weiter abweichend sind bei Stellplätzen in Tiefgaragen Stellplätze mit einer Länge der Stellplätze von mind. 5,00 m zulässig. In der Tiefgarage sind baulich auch zwei hintereinanderliegende Stellplätze als Stellplatzanordnung zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Zu begrünende Flächen

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzgut

Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Baumstandorte und -pflanzungen

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind sowohl hinsichtlich der Anzahl, als auch des Standortes der zu pflanzenden Bäume verbindlich. Abweichungen im Hinblick auf den Standort von bis zu max. 1,5 m sind zulässig.
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten:

- luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar
- Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den öffentlichen und privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Nutzbarkeit der Gebäude zu pflanzen.

Mindestqualitäten und Arten

Mittelkronige Bäume (Wuchsklasse 2):
Hochstämme und Stammbüsche, 3 mal verpflanzt, STU 12 - 14 cm. Für Gehölze im Verkehrsraum (Stellplätze) sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem geraden Leittrieb zu verwenden.

- Pflanzliste Mittelkronige Bäume
  Einheimische Obstsorten z.B. Malus x domestica (Kulturapfel) in div. Sorten: Kaiser Wilhelm, Alkmene, Elstar, Roter Boskoop, Ontario oder andere Sorten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher & Hecken:
Hohe und mittelhohe Sträucher 2 mal verpflanzt und 60 - 80cm hoch.
Niedrige Sträucher 2 mal verpflanzt und 30 - 40cm hoch.

- Pflanzliste - Sträucher & Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehen
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose

Rosa glauca	Hechtrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

8. Wasserrecht, Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Anlagen zur Speicherung, Zurückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Versorgung

Oberirdische bauliche Anlagen (hier: Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

9. Immissionsschutz / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Geruchsimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Geruchsimmissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs) sind entlang den in der Planzeichnung schwarz (vorgesetzte vollschwarze Dreieckslinie) gekennzeichneten Fassadenbereichen (Haus 2: südliche und östliche Fassade; Haus 3: südliche und Teile der östlichen Fassade) öffenbare Fenster unzulässig. Zulässig sind nur solche Fenster, die nur mittels Spezialwerkzeug/Spezialschlüssel zu Reinigungszwecken sowie durch besondere technische Vorrichtung zu Brandschutzzwecken öffenbar sind.

Soweit in den schwarz gekennzeichneten Fassadenbereichen schutzbedürftige Räume vorgesehen sind, ist eine Be- und Entlüftung der Räume über eine Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen, deren Luftansaugung nur in den hierfür festgesetzten Fassadenbereichen oder in den hierfür festgesetzten Flächen erfolgen darf.

Zusätzlich ist für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume im Plangebiet eine Be- und Entlüftung über eine Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen, deren Luftansaugung nur in den hierfür festgesetzten Fassadenbereichen oder in den hierfür festgesetzten Flächen erfolgen darf.

9.2 Schallimmissionen

Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrsgeräusche

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrsgeräusche) sind an den in der Planzeichnung blau (Dreieckslinie) gekennzeichneten Gebäudefassaden folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

- blau markierte Fassaden R´w, ges > 35 dB

Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an den blau gekennzeichneten Hausfassaden sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu ermöglichen.

Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbegeräusche (mit Landwirtschaft)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Gewerbegeräusche inkl. Landwirtschaft) sind vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung grün (Dreieckslinie) gekennzeichneten Gebäudefassaden öffenbare Fenster unzulässig. Zulässig sind nur solche Fenster, die nur mittels Spezialwerkzeug/Spezialschlüssel zu Reinigungszwecken sowie durch besondere technische Vorrichtung zu Brandschutzzwecken öffenbar sind.

Die Fahrwege der geplanten Parkplätze sind zu asphaltieren bzw. mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nach dem Stand der Lärmminderungstechnik eingehaust oder in den Gebäuden integriert auszuführen. Tore der Tiefgaragenzufahrt sowie etwaige Regenrinnen der Tiefgaragenzufahrt sind lärmarm nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

Die eingehauste Tiefgaragenzufahrt ist schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) bis zu einer Länge von 10 Metern nach dem Einfahrtstor auszukleiden.

Der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete an schutzbedürftigen Wohnnutzungen tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

B. Textliche Hinweise

1. Hinweise zum Immissionsschutz

- Landwirtschaft

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus.

- Schallschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 219043/5 vom 06.02.2020 samt ergänzender Stellungnahme Nr. 219043/9 vom 29.05.2020) zugrunde.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

3. Hinweise zum Wasserrecht

- Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, soll unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, wo möglich, über belebte Bodenzonen versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind 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.

- Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Niederschlagswasser:

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind: DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1, DIN EN 752.

Wird eine Zisterne errichtet und davon Brauchwasser entnommen (Toilettenspülung etc.), ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

4. Sonstige Hinweise

- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- Etwaige in den Festsetzungen in Bezug genommene DIN-Vorschriften, Technische Normen, etc. können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten kostenfrei eingesehen werden.

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langerringen, den 22.10.2020

Knöll, 1.Bürgermeister

GEMEINDE LANGERRINGEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 31

"HAUPTSTRASSE 50"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Langerringen, den 28.08.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Geltungsbereich (Plangebiet)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke FlNrn. 72/2, 74, 74/3, 74/5, 74/6 (Teilfläche), 74/12 (Kapelle), 104/6 (Teilfläche) und 1722/18 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Langerringen.

Er wird im Westen durch den Gehweg an der Hauptstraße (Grundstück FlNr. 1722/18) bzw. - wo FlNr. 1722/18 selbst vom Geltungsbereich umfasst ist - durch die Hauptstraße (Grundstück FlNr. 1722/19), im Norden durch die Grundstücke FlNrn. 61, 72, 72/3, 73, 73/2 und 73/7, im Osten durch die nicht vom Geltungsbereich umfassten Teilflächen der Grundstücke FlNrn. 74/6 und 104/6 sowie das Grundstück FlNr. 74/14 und im Süden durch die Grundstücke FlNrn. 74/4, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16 und 75 räumlich begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Plangebiet

Das überplante Gebiet liegt im innerörtlichen Kernbereich der Gemeinde Langerringen östlich der Hauptstraße und westlich der Viktor-von-Scheffel-Straße. Auf dem Grundstück Hauptstr. 50 (Fl.Nr. 74) befand sich eine aufgelassene Hofstelle (‚Schorerhof'), die zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

Das Gelände des Plangebiets steigt von der Hauptstraße aus in Richtung Osten stark an. Die bisherige Bebauung befand sich oben an der Hangkante mit rückwärtiger Erschließung von der Viktor-von-Scheffel-Straße aus sowie einer quer zum Hang bergauf geführten Zufahrt von der Hauptstraße auch. Zwischen der Hauptstraße und der vormaligen Bebauung an der Hangkante bestand ein Höhenunterschied von ca. 5 m.

2.2 Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist geprägt von einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen.

Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße finden sich kleinere Gewerbebetriebe (Sägewerk, Büro Vermögensberatung), eine Metzgerei, eine Apotheke, eine derzeit leerstehende größere gewerbliche Verkaufsfläche (ca. 400 m²) und eine Zahnarztpraxis sowie Wohnnutzungen.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Hauptstr. 48 (Fl.Nr. 75) befindet sich eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle.

Jenseits der Viktor-von-Scheffel-Straße findet sich zudem ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb (Viktor-von-Scheffel-Str. 21), ebenso süd-östlich zum Plangebiet orientiert diesseits der Viktor-von-Scheffel-Straße (Hausnummer 32).

Ausgehend hiervon ist die unmittelbare Umgebung des Plangebiets geprägt von einer Mischung aus landwirtschaftlichen Betrieben und – vor allem entlang der Hauptstraße – kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Läden und Praxen. Im Übrigen findet sich überall relevante Wohnnutzung. Die Mischung der Nutzungen wie auch die Einstreuung der Nutzungen entsprechen einer klassischen dörflichen Nutzungsdurchmischung, ebenso wie das Erscheinungsbild.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß Ziel Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2019 (LEP 2019) „(Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Im Rahmen dessen sollen u. a. vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Mit der Planung wird eine innerörtlich gelegene brachliegende Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle überplant und einer neuen Nutzung zugeführt (Innenentwicklung, vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Die Schaffung insbesondere der Wohnflächen, aber auch der Gewerbeflächen an diesem Standort, vermindert die Inanspruchnahme neuer, bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich. Gleichzeitig werden hierbei auch die zur Verfügung stehenden Flächen intensiver genutzt (Innenverdichtung). Insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung werden die Flächen mit Geschosswohnungsbau intensiver genutzt. Hierdurch steht die Planung auch mit dem Grundsatz flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten in Ziff. 3.1 des LEP 2019 in Einklang.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände gemischte Bauflächen (M) aus. Die gegenständliche Planung mit einer Mischung aus Wohn-, (Klein-) Gewerbenutzungen, medizinischen Nutzungen und Betreuungsnutzungen steht mit dem geltenden Flächennutzungsplan in Einklang. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Ziele und Zwecke der Planung und Planungskonzept

4.1 Ansiedlung versorgungsrelevanter (medizinischer) Nutzungen, Büro- und Wohnnutzungen (inkl. betreutem Wohnen)

Ziel der gegenständlichen Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines zuletzt brachliegenden alten Hofgeländes (ehem. 'Schorerhof') im Ortskern der Gemeinde Langerringen verbunden mit einer entsprechenden baulichen Nachverdichtung.

Dabei sollen auf dem zentral im Ortskern der Gemeinde an der Hauptverkehrsachse "Hauptstraße" gelegenen Plangebiet nahversorgungsrelevante Nutzungen, insbesondere medizinische Dienstleitungen und Betreuungsdienstleistungen, angesiedelt und hierdurch den Ortskern durch frequenzbringende Nutzungen revitalisiert sowie die Versorgungsstrukturen der Gemeinde gestärkt werden.

Vordringliches Ziel der Gemeinde in dem Zusammenhang ist die Schaffung von zeitgemäßen und barrierefrei erreichbaren Räumen für Arztpraxen sowie eine Apotheke. Zudem sollen Räumlichkeiten für Betreuungsangebote (z. B. Tagespflege), vor allem für Senioren, und für betreutes Wohnen geschaffen werden. Weiteres Planungsziel ist die Schaffung attraktiver, zeitgemäßer Büro- und Wohnflächen im Ortskern, die in der Gemeinde ebenso dringend benötigt werden und zur Höherfrequentierung beitragen.

Übergeordnetes Ziel ist es, die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde im Bereich der medizinischen Versorgung und des Betreuungsbereichs zu verbessern. Verbunden hiermit soll durch diese, für die Gemeinde versorgungsrelevante Nutzungen die

Versorgungsfunktion der Hauptstraße und der zentrale Bereich der Gemeinde gestärkt werden.

Insoweit dient die Planung im Besonderen auch der Aufwertung des Dorfkerns in diesem zentralen Bereich. Die Planung soll die Ausbildung eines Ortskerns entlang der Hauptstraße unterstützen, indem sie weitere ortskerntypische Nutzungen entlang der Hauptstraße ermöglicht. Gleichzeitig schafft sie neuen zeitgemäßen Wohnraum im Ortskern. Nicht zuletzt führt die Planung zu einer gestalterischen Aufwertung der Bebauung in diesem Bereich.

Zudem wird eine öffentliche Wegeverbindung zwischen den beiden Entwicklungsachsen Hauptstraße und Viktor-von-Scheffel-Straße geschaffen.

Die Planung sichert die Weiterentwicklung des Ortes, indem sie einerseits durch zeitgemäße Infrastruktur im Gesundheits-/Pflegebereich in attraktiver Lage im Ortskern die Versorgung der Einwohner sichert, andererseits aber auch moderne Büroräume und Wohnungen an integrierter Lage in der Gemeinde schafft. Hierdurch wird der Ortskern aufgewertet und attraktiver.

4.2 Berücksichtigung der Geländesituation

Das Plangebiet steigt von der Hauptstraße aus in Richtung Osten auf kurzer Länge stark an, die bisherige Bebauung saß oben auf der Hangkante ca. 5 m oberhalb der Hauptstraße mit rückwärtiger Erschließung von der Viktor-von-Scheffel-Straße aus.

Mit der Neubebauung wird das bewegte Gelände aufgegriffen. Durch ein Hanggeschoss wird ein ebenerdiger und direkter Zugang samt Zufahrt nunmehr von der Hauptstraße aus geschaffen. Hierüber wird der barrierefreie Zugang zu Arztpraxen, Apotheke und Tagespflege ermöglicht. Zudem erhalten die Nutzungen in den Häusern 1 und 2 (insb. Apotheke, Tagespflege, etc.) somit ebenerdige Ausrichtung und Zugang zur Hauptstraße.

Durch die Planung mit einem Hanggeschoss wird der bisherige Geländeunterschied durch die Hangkante und damit die hierdurch bestehende optische Barriere mit ihrer städtebaulich trennenden Wirkung überwunden.

4.3 Erschließung und Durchwegung durch das Maiergässle

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohn- und Geschäftshäuser der Hauptstraße 50 erfolgt im Wesentlichen von der Hauptstraße mit Zufahrt zu den vorgelagerten Stellplätzen und zur Tiefgarage.

Das hinterliegende Haus 3 wird zudem oberirdisch von der Viktor-von-Scheffel-Straße aus über das Maiergässle erschlossen, das als Stichstraße ausgebildet wird.

Das Maiergässle soll zukünftig als öffentliche Geh- und Radwegverbindung fungieren und eine Querverbindung zwischen den Hauptentwicklungsachsen der Gemeinde (Hauptstraße und Viktor-von-Scheffel-Straße) ermöglichen. Hierzu wird der westliche Teil "nur" als Geh- und Radweg hergestellt, der östliche Teil zusätzlich auch als Stichstraße zur Erschließung von Haus 3 und den sonstigen Grundstücken am Maiergässle. Die Ein- und Ausfahrten zu den Bestandsgrundstücken entlang des Maiergässle bleiben weiterhin möglich.

4.4 Stellplätze, Tiefgarage, barrierefreier Zugänglichkeit

Die notwendigen Stellplätze für die Planung werden zu einem erheblichen Teil in einer gemeinsamen, von allen Häusern aus zugänglichen Tiefgarage, die von der Hauptstraße aus ebenerdig angefahren werden kann nachgewiesen. Die Anlage einer Tiefgarage hilft, die wertvollen innerörtlichen Flächen von oberirdischem Ver-

kehr freizuhalten und ermöglicht so die Schaffung von Freiräumen im südöstlichen Bereich des Plangebiets, die dem dorftypischen Erscheinungsbild entsprechen.

Um aber gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit insbesondere der Arztpraxis, der Apotheke und der Tagespflege für Patienten, Kunden etc. zu sichern, werden zudem unmittelbar entlang der Hauptstraße gelegene oberirdische Stellplätze geschaffen. Eine ausreichende Anzahl an gut erreichbaren Stellplätzen entlang der Hauptstraße ist von zentraler Bedeutung für die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen und damit für deren Attraktivität.

Für die Wohnnutzungen in Haus 3 werden zudem oberirdische Stellplätze nördlich von Haus 3 vorgesehen, die von der Viktor-von-Scheffel-Straße aus angefahren werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Wasser, Telekommunikation etc. erfolgt über den Ausbau des in den Erschließungsstraßen vorhandenen Bestandes.

Um die oberirischen Flächen von Mülltonnen bzw. entsprechenden Einhausungen freizuhalten, soll die Müllentsorgung unterirdisch in hierfür vorgesehen Müllräumen erfolgen. Die Leerung der Mülltonnen erfolgt dann nach gesammelter Bereitstellung der Mülltonnen auf der hierfür vorgesehenen Fläche im Zufahrtsbereich an der Hauptstraße. Ein Befahren des Maiergässle durch Müllentsorgungsfahrzeuge wird somit im Zusammenhang mit dem Vorhaben vermieden.

6. Denkmalschutz

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler, die in der Planzeichnung markiert sind:

- Hauptstraße (Fl. Nr. 74), D-7-72-170-11– Wegkapelle
- Hauptstraße 52, D-7-72-170-12 – Bauernhaus
- Hauptstraße 56, D-7-72-170-13 – Ehem. Gasthaus

Um den nahegelegenen Denkmälern im Ortskern und dem Ortsbild im Allgemeinen Rechnung zu tragen, wurden verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen, die das Bauvorhaben in den Straßenraum einfügen (s. entsprechender Punkt). Die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehung von der Hauptstraße aus zu den Denkmälern wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Kapelle wird durch die zukünftigen ebenerdigen Stellplatzflächen entlang der Hauptstraße sogar "freigestellt", wodurch diese in ihren Sichtbeziehungen und ihrer Erscheinung aufgewertet wird.

7. Gebäudegestaltung, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden sichern eine zeitgemäße Bebauung in diesem für das Ortsbild wichtigen Areal, die gleichzeitig einen gestalterischen Akzent setzt und das dörfliche Erscheinungsbild im gebotenen Maße mitberücksichtigt.

Die giebelständige Ausrichtung der Gebäude in offener Bauweise mit ortstypischen, steilgeneigten Satteldächern entspricht der umgebenden Ausprägung des Straßenraumes (Strukturbild des schwäbischen Straßendorfes). Dazu gehören auch die Festsetzungen der Dachfirste in Längsrichtung der Gebäude und die Beschränkung der Dachfarben unter Auslassung grauer Farbtöne.

Die Regelung zu Einfriedungen soll dazu dienen, das Vorhaben im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen entsprechend den Planungszielen von den umgebenden Grün- und Verkehrsflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus offen und gut zugänglich zu halten.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung sind nur die Nutzungen zulässig, die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt sind.

Um den konkreten Bezug zu einem Vorhaben sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass nur diejenigen Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger gleichzeitig im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für die Fläche der im Plangebiet befindlichen Wegkapelle (Grundstück Fl.Nr. 74, Nr. D-7-72-170-11) wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kapelle" festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Lage und Höhe der geplanten Bebauung beziehen sich auf den umgebenden Bestand der großvolumigen alten Bauernhäuser in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der neuen Gebäude.

Die festgesetzte max. Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe oberhalb des festgesetzten Höhenbezugspunkts) orientiert sich an der vormals bestehenden Höhenentwicklung des Schorerhofes unter Berücksichtigung dessen Lage auf der Hangoberkante. Hierdurch wird die dörfliche Maßstäblichkeit gewahrt.

In Ausnutzung des Geländeunterschieds entsteht entlang der Hauptstraße im Bereich der ehemaligen Hangkante jedoch ein zusätzliches Hanggeschoß.

Um die Geländeunterschiede mit zu berücksichtigen und eine Ausrichtung an der Hauptstraße zu gewährleisten, wird der Höhenbezugspunkt (FHP) auf eine Höhe von 563,50 m ü. NN festgesetzt. Ausgehend hiervon werden die Wand- und Firsthöhen somit unter Einbeziehung des Geländeunterschieds bestimmt.

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) ist dabei nicht deutlich höher als die der vormaligen Hofgebäude.

Im Dachraum ist zu dessen wirtschaftlicher Ausnutzung ein Vollgeschoss zulässig; weitere Nutzungen sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Auf die Festsetzung einer Kniestockhöhe wird verzichtet, diese ergibt sich aus den zulässigen Wandhöhen.

Wenngleich die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Grund- und Geschossflächenzahl beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht unmittelbar anwendbar sind (vgl. § 9 Abs. 3 BauGB) und auch keine Festsetzung eines Gebietstyps nach der BauNVO erfolgt, orientieren sich die festgesetzten Maximalwerte für Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ, GRZ) an den Obergrenzen für Misch- bzw. Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO. Da das Plangebiet nach seinem Gebietscharakter am ehesten einem Misch- bzw. Dorfgebiet entspricht, ist das festgesetzte Maß an maximal zulässiger baulicher Nutzung angemessen und vor dem Hintergrund der beabsichtigten Innenverdichtung städtebaulich gerechtfertigt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bauräume für oberirische Gebäude (Häuser 1-3), einen Bauraum für Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche sowie Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

Hierdurch wird die Lage der Häuser im Grundstück bestimmt. Insbesondere erfolgt eine Anordnung eines Bauraumes entlang der Hauptstraße, um eine straßenbegleitende giebelständige Bebauung zu ermöglichen. Durch den hinterliegenden Bauraum am Maiergässle werden Freiräume im südöstlichen Bereich gesichert, die dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechen.

Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. An Fassadenbereichen, an denen aus Gründen des Immissionsschutzes Fenster nur zu Reinigungszwecken öffenbar sind, sind Terrassen und Balkone schon in der Folge fehlender Zugänglichkeit nicht möglich.

8.4 Bauweise

Durch die Bauweise mit Einzelhäusern wird eine dem Ortsbild und der auch der näheren Umgebung entsprechende Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern gesichert.

8.5 Abstandsflächen

8.5.1 Abstandsflächen nach außen

Gemäß Art. 5 Abs. 2 S. 5 BayBO werden vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit Wand- und Firsthöhen Außenwände zugelassen, vor denen geringere Abstandsflächen als nach BayBO zulässig sind.

Diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen gegenüber benachbarten Grundstücken ist städtebaulich gerechtfertigt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen gegenüber der Nachbarbebauung vertretbar. Aus den als **Anlage** dieser Begründung beigefügten Schnittzeichnungen, in denen die Abstandsflächen bei max. Ausnutzung der zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen (zzgl. Abweichung) dargestellt werden, ergibt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Belange der Besonnung, Belichtung, Belüftung und des sozialen Wohnfriedens werden durch die Verkürzung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der Regel dann noch gewährleistet, wenn mindestens die halbe Wandhöhe (0,5 H) bis zur maßgeblichen Grundstücksgrenze eingehalten wird, da in diesem Fall in der Regel eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Der Gesetzgeber geht gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO davon aus, dass bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Bei Zugrundelegung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Wand- bzw. Firsthöhen (zzgl. Höhenabweichung von 0,2 m) maximal möglichen Bebauung wird zu allen Nachbargrundstücken eine Abstandsfläche von mindestens 0,5 H eingehalten.

Eine relevante Beeinträchtigung der *Besonnungs*verhältnisse der umliegenden Bebauung ist hierdurch nicht zu erwarten. Zu den Grundstücken nach Norden besteht aufgrund der dazwischenliegenden Wege-, Straßen- (Maiergässle) und Grünflächen ein ausreichend großer Abstand. Das östlich gelegene Grundstück erhält ausreichend Besonnung von Osten, Süden und Südwesten. Zum südlich angrenzenden Grundstück liegt das Plangebiet bereits in Nordlage, so dass keine direkte Verschattungswirkung zu erwarten ist. Entsprechendes gilt auch unter Berücksichtigung der Kriterien der rechtlich nicht verbindlichen DIN 5034, von deren Einhaltung hier aus-

zugehen ist. Nach der DIN 5034 ist eine Mindestbesonnung von 1 H am 17.01 und von 4 H an den 21.03/23.09 (Tages- und Nachtgleichen) an einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zu gewährleisten. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Kriterien aufgrund der aufgelockerten Bebauung im Umfeld des Plangebiets, gewährleistet sind. Die Einholung einer Besonnungsstudie auf Basis der DIN 5034 wird insoweit nicht für erforderlich erachtet.

Eine ausreichende *Belichtung* ist mit der Einhaltung eines Abstands von 0,5 H zu jeder Grundstücksgrenze gesichert. Zu benachbarten Grundstücken wird jeweils ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45 Grad zur Waagerechten in Höhe der Fensterbrüstung eingehalten. Mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad ist regelmäßig eine ausreichende Belichtung der hinter den Gebäudeaußenwänden liegenden Räume noch gewährleistet. Ausweislich der Schnittzeichnungen in der **Anlage** fallen die Abstandsflächen von 1 H bei max. Ausnutzung von Baugrenzen und Wand- bzw. Firsthöhen (zzgl. Höhenabweichung von max. 0,2 m) maximal in einen Bereich von ca. 3,6 m (so vor der Ostfassade des Hauses 3) hinter der Grundstücksgrenze. Folge ist, dass dort selbst bei einer Bebauung auf den Nachbargrundstücken, die bis auf die Mindestabstandsfläche von 3 m an die Grundstücksgrenze heranrücken würde, in der Ebene der Fensterbrüstung ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gesichert ist. Insoweit kann von einem ausreichenden Lichteinfall (Belichtung) ausgegangen werden.

Insbesondere werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch gegenüber dem südlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 75 (Hauptstr. 48) gewährleistet, an das die Planung im südwestlichen Bereich am nächsten heranrückt. Das Baufenster reicht hier auf zwischen ca. 4 m und ca. 6,6 m an die Grundstücksgrenze heran. Aus der Geländesituation folgt, dass gegenüber dem Grundstück Hauptstr. 48, bezogen auf die ursprüngliche natürliche Geländeoberfläche (auf ca. 568,3 m ü. NN.), eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von ca. 6,9 m (vgl. die dieser Begründung als **Anlage** beigefügten Schnittzeichnungen) entsteht. Bei einer Entfernung der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von mindestens ca. 4 m an der engsten Stelle der Südostecke von Haus 2, wird eine Abstandsfläche von 0,5 H, bezogen auf die Wandhöhe von 6,9 m (x 0,5 H = 3,45 m), bis zur Grundstücksgrenze gewahrt. Gleichzeitig ergibt sich aus der Schnittzeichnung, dass sowohl in Bezug auf die aktuelle vorhandene Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 75, als auch in Bezug auf eine dort zukünftig mögliche Bebauung, die bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranreicht, ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad in der Höhe der Fensterbrüstung eingehalten wird. Die Gemeinde geht insoweit davon aus, dass trotz der heranrückenden Bebauung ein ausreichender Abstand zum südlich gelegenen Grundstück eingehalten wird.

Gleiches gilt auch für das Verhältnis zur Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 74/4 östlich des Plangebiets. Wiederum bezogen auf die ursprüngliche natürliche Geländeoberfläche ergibt sich dort eine max. mögliche abstandsflächenrelevante Wandhöhe von ca. 9 m (unter anteiliger Berücksichtigung der Giebelfläche; s. Schnitt in **Anlage**). Bei einer Entfernung der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von mindestens ca. 4,7 m an der Stelle mit der geringsten Entfernung von Haus 3 zu Grundstück Fl.Nr. 74/4 (an der nordöstlichen Ecke), wird eine Abstandsfläche von 0,5 H gewahrt. Nach Süden vergrößert sich der Grenzabstand auf bis zu ca. 5,9 m. Auch hier geht die Gemeinde insofern von einem ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück aus.

Eine ausreichende *Belüftung* ist für alle umliegenden Gebäude, wie auch für die Gebäude im Plangebiet gesichert. Das Plangebiet, wie auch die umgebende Bebauung, bestehen überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern mit max. drei Geschossen. Die Bebauung ist aufgelockert mit nicht unerheblichen Freiflächen ausge-

stattet. Unter Berücksichtigung dessen und ebenso den vorhandenen Straßenzügen (Hauptstraße und Viktor-Scheffel-Straße) als Frischluftachsen ist von einer ausreichenden Belüftung auszugehen.

Der *soziale Wohnfrieden* wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Insbesondere entstehen aufgrund der Gebäudesituation und den vorhandenen Abständen keine Einsehbarkeiten, die über ein übliches Maß an Einsehbarkeit hinausgehen. Die Gebäudehöhen entsprechen nahezu den Gebäudehöhen der vormalig vorhandenen Gebäude. Den Lärm- und Geruchsbetroffenheiten der Nutzungen in Haus 2 und Haus 3 wird durch die nur zu Reinigungszwecken/Brandschutzzwecken öffenbaren Fenstern vorgebeugt (s. noch im Folgenden).

8.5.2 Abstandsflächen nach Innen

Für die Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen wird ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,5 H festgesetzt. Grund hierfür ist, dass die innerörtlichen Flächen, vor allem entlang der Hauptstraße, verdichtet genutzt werden sollen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Begrenzung der Bebaubarkeit des Grundstücks nach außen gleichzeitig ausreichende Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten gewahrt bleiben. Durch die Hauptstraße im Westen sowie die Freiflächen im Südosten des Plangebiets erhält die Bebauung ausreichend Besonnung und Belichtung von mehreren Seiten. Gleichzeitig ist bei einem Maß von 0,5 H davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt sind (s. oben). Zwischen den festgesetzten Baufenstern im Plangebiet ergeben sich in einem Überschneidungsbereich Abstandsflächen von geringerer Tiefe, die jedoch vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung und dem räumlichen Versatz der Gebäude zumutbar sind. Zudem befinden sich in Haus 1 keine Wohnnutzungen. Im Übrigen ist eine ausreichende Besonnung und Belichtung von Haus 1 und Haus 3 über die übrige Fassadenbereiche gewährleistet.

8.6 Stützwände

Stützwände werden dort festgesetzt, wo aufgrund der Geländesituation (Hanglage) die Höhenunterschiede nicht mehr mittels einer Böschung auszugleichen sind. Dies betrifft den Bereich entlang des Geh- und Radweges (westliches Maiergässle) und hinter der Kapelle. Letztere wird hierdurch entsprechend freigestellt und kommt dadurch auch besser zur Geltung.

8.7 Stellplätze

Die Anzahl der für das Bauvorhaben nachzuweisenden Kfz-Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplätze für das Bauvorhaben werden an unterschiedlicher Stelle und in unterschiedlicher Form realisiert:

Oberirdisch werden 12 Stellplätze nördlich von Haus 3 im Bereich des Maiergässle, und 22 Stellplätze östlich der Häuser 1 und 2 entlang der Hauptstraße festgesetzt. Letztere dienen insbesondere der guten Erreichbarkeit der festgesetzten Nutzungen für Patienten, Kunden, Gäste etc. der Arztpraxis, der Apotheke, der Tagespflege und der Büronutzungen.

Unterirdisch werden weitere 27 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, die vorrangig für die Bewohner, aber auch für Beschäftige und Besucher zur Verfügung stehen sollen. Die Anlage einer Tiefgarage hilft, die wertvollen innerörtlichen Flächen von oberirdischem Verkehr teilweise freizuhalten und ermöglicht so die Schaffung von Freiräumen im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

In Bezug auf die Stellplätze in der Tiefgarage wird in Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung eine Mindeststellplatzlänge (Tiefe) von 5,00 m zugelassen. Dies dient der besseren Ausnutzung der beschränkten unterirdischen räumlichen Verhältnisse, die sich aus der Anordnung des Hanggeschosses unter Haus 1 und 2 sowie dem Kellergeschoss unter Haus 3 ergeben. Die Mindestbreite der Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird nicht verändert.

Die Zulässigkeit von mehreren Stellplätzen in Reihe in der Tiefgarage soll eine effizientere Nutzung der Tiefgarage ermöglichen. Die Vorgaben der BayBO (Art. 47 BayBO) und der gemeindlichen Stellplatzsatzung an die Nachweistauglichkeit bzw. -fähigkeit von notwendigen Stellplätzen bleiben hiervon jedoch unberührt.

In Bezug auf die oberirdischen Stellplätze im Bereich der westlich der Häuser 1 und 2 gelegenen Kfz-Stellplätze wird in Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung eine Mindeststellplatzlänge (Tiefe) von 5,30 m zugelassen. Grund hierfür sind die begrenzten räumlichen Verhältnisse entlang der Hauptstraße. Senkrecht zur Hauptstraße stehende Stellplätze sollen vermieden werden, um ein zurücksetzenmüssen in den Verkehr auf die Hauptstraße (Staatsstraße) möglichst zu vermeiden, Die entstehende Gebäudelinie der Häuser 1 und 2 soll aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen in etwa den Hangkantenverlauf aufnehmen. Gleichzeitig soll das Maiergässle über den Geländeunterschied zur Hauptstraße durchgeführt werden, weswegen letztlich die Fläche zur Hauptstraße flächenmäßig limitiert ist. Gleichzeitig erachtet die Gemeinde die dort geplanten oberirdischen Kfz-Stellplätze sowohl von der Lage als auch von der Anzahl her im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen als für das Vorhaben nicht nur städtebaulich erforderlich, sondern besonders wichtig, um die einfache und bequeme Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen – insbesondere der Apotheke, der Arztpraxis und der Tagespflege – zu ermöglichen. Gleichzeitig sollten die vorhandenen Flächen im Sinne eines attraktiven Erscheinungsbilds des Gebäudevorbereichs durch Grünunterbrechungen gegliedert werden, weswegen eine Abweichung in der geltenden Stellplatztiefe städtebaulich gerechtfertigt ist. Die Mindestbreite der Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird nicht verändert.

Zusätzlich werden entlang der Hauptstraße im Bereich des Maiergässle drei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Eine ausreichende Anzahl an gut erreichbaren Stellplätzen entlang der Hauptstraße ist von zentraler Bedeutung für die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen und damit für deren Attraktivität.

8.8 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen, insbesondere ausgehend von der nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Geruch, Lärm) und von sonstigen Nutzungen in der Umgebung (Lärm) sowie vom Verkehr auf der Hauptstraße aus (Lärm), wurden im Rahmen der Planung jeweils gutachterlich untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 219043/5 vom 06.02.2020, Ingenieurbüro Greiner, Germering, samt ergänzender Stellungnahme Nr. 219043/9 vom 29.05.2020 und das zur Geruchsbelastung eingeholte Immissionsschutz-Gutachten des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck, vom 06.02.2020 – überarbeitete Fassung (Korrektur redaktioneller Fehler) samt 1. Ergänzung vom 30.07.2020 und 2. Ergänzung vom 20.08.2020 sind Bestandteil dieser Planung.

8.8.1 Schallimmissionen:

Zu den Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 219043/5 vom 06.02.2020) samt ergänzender Stellungnahme zum Spitzenpegelkriterium (Nr. 219043/9 vom 29.05.2020) eingeholt

(hier auch: „das Gutachten"). Im Rahmen dessen wurden die Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle, den benachbarten Gewerbebetrieben (insb. Metzgerei) und aus dem Verkehr auf der Hauptstraße untersucht und bewertet.

Die Ermittlungen des Gutachterbüros erscheinen plausibel:

Die Gemeinde erachtet in immissionsschutztechnischer Hinsicht den Ansatz der Werte von Mischgebieten / Dorfgebieten als sachgerecht. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit Apotheke, Arztpraxis, Büroräumen, Wohnungen, Tagespflege, etc. setzen die in der Umgebung anzutreffende klassisch dörfliche Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Betrieben, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden, Praxen bzw. sonstigen der Versorgung dienenden Einrichtungen sowie Wohnnutzungen fort. Insoweit erscheint es in schallschutztechnischer Hinsicht sachgerecht, den Immissionsmaßstab eines Dorf-/Mischgebiets zugrunde zu legen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen am ehesten entspricht.

In Bezug auf die von der Hauptstraße einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete eingehalten, ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Gleichwohl wird für die der Hauptstraße zugewandten Fassaden eine bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms erscheint der Gemeinde der Beurteilungsansatz, die Immissionen des Landwirtschaftlichen Betriebs südlich des Plangebiets an den Maßstäben der TA Lärm - auch wenn diese nicht unmittelbar auf landwirtschaftliche Betriebe anwendbar ist - zu messen, plausibel und als solcher sachgerecht. Die Ermittlung und Bewertung anhand der TA Lärm bietet insoweit eine hinreichende Orientierungsgrundlage.

Unter Berücksichtigung der TA Lärm kommt das Gutachten zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete entlang der südlichen Fassade des Hauses 2. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass entlang der Südfassade des Hauses 2 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur solche Fenster zulässig sind, die nur zu Reinigungszwecken öffenbar sind.

Hierdurch werden ein schallschutztechnischer Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vermieden und am Haus 2 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Dies gilt auch für das Spitzenpegelkriterium. Die Gemeinde geht davon aus, die Planung durch diese Maßnahme insoweit auf der sicheren Seite ist.

Zusätzlich werden lärmmindernde Maßnahmen in Bezug auf die Tiefgarage und deren Einfahrt festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der vorstehenden, vom Ingenieurbüro Greiner empfohlenen Maßnahmen in schalltechnischer Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewahrt werden.

8.8.2 Geruchsimmissionen

In Bezug auf Geruchsimmissionen wurde die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens (Geruchsbelastung) des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck, vom 06.02.2020 – überarbeitete Fassung (Korrektur redaktioneller Fehler) samt 1. Ergänzung vom 30.07.2020 und 2. Ergänzung vom 20.08.2020 gutachterlich untersucht und bewertet. Die Ergebnisse aus dem Gutachten wurden in die Planung eingearbeitet. Hierbei wurde vom Gutachter zur Bewertung der Geruchsimmissionen die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) herangezogen. Diese stellt nach Auffassung der Gemeinde eine taugliche Beurteilungsgrundlage

dar, wobei hierauf basierende Berechnungen regelmäßig ein im Sinne einer konservativen Prognosesicherheit komfortables „worst-case-Szenario" darstellen (vgl. etwa VGH München, Beschl. v. 09.06.2020 – 15 CS 20.901).

Schutzanspruch bzw. Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen

Der nach GIRL für das Plangebiet zugrunde zu legende Schutzanspruch bestimmt sich nach den geplanten Nutzungen. Wenngleich die Gemeinde – mit dem Gutachter – die Auffassung teilt, dass das Plangebiet in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen Nutzungen beinhaltet, die als Fortsetzung der umliegenden klassischen dörflichen Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Betrieben, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden, Praxen bzw. sonstigen der Versorgung dienenden Einrichtungen sowie Wohnnutzungen aufgefasst werden können, wird den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen nicht der Schutzanspruch eines Dorfgebiets (Jahresstundenbelastung bis zu 15 %) zuerkannt, da es hierfür an einem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet selbst fehlt. Unter Berücksichtigung dessen lassen sich die geplanten Nutzungen eher als Mischgebietsnutzung im Sinne der GIRL einordnen, für die eine zulässige Jahresstundenbelastung von 10 % gilt.

Die Gemeinde erachtet es aber insoweit als städtebaulich gerechtfertigt und zumutbar, für das Plangebiet von einem gegenüber einem Mischgebiet verminderten Schutzanspruch auszugehen und für die geplanten Nutzungen nicht von dem „reinen" Immissionswert für Mischgebiete von 10 % Jahresstundenbelastung auszugehen, sondern einen Wert von bis zu 13 % Jahresstundenbelastung als Zwischenwert zwischen den Schutzansprüchen eines Mischgebiets und eines Dorfgebietes anzusetzen. Dies ergibt sich unter folgenden Gesichtspunkten:

Bei den Immissionswerten nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) handelt es sich nicht um feste Grenzwerte, sondern um eine Orientierungshilfe. Die maßgebliche Zumutbarkeitsschwelle ist in jedem Einzelfall, insbesondere nach den örtlichen Verhältnissen, konkret zu bestimmen.

In diesem Sinne war vorliegend die bestehende historische und entwicklungsstrukturelle Situation mit der Vorbelastung, insbesondere ausgehend vom südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der dem klassischen Bild eines Dorfes mit einer Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzungen, handwerklichen und gewerblichen (Klein-)Betrieben sowie Läden und sonstige Nutzungen entspricht und innerhalb dessen entsprechende Geruchsimmissionen auftreten. Nach Auffassung der Gemeinde sind die Belastungen mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben in diesem Bereich des Gemeindegebiets ortsüblich und daher in höherem Maße hinzunehmen (s. auch weitere landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung).

Besonders zu berücksichtigen ist dabei, dass das Plangebiet nicht nur im erweiterten Umfeld eines emittierenden landwirtschaftlichen Betriebs liegt, sondern unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb im Süden angrenzt und aufgrund der Lage und der Windverhältnisse – jedenfalls mit seinem östlichen Teil – in einem direkten Abzugsbereich der Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebs und damit erheblich im Einflussbereich des landwirtschaftlichen Betriebs liegt. Hieraus ergibt sich eine besondere Belastungssituation, die eher derjenigen eines Dorfgebiets entspricht. Die Situation lässt sich insoweit als Gemengelage zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen mit den entsprechenden Emissionen und den geplanten immissionsempfindlicheren Nutzungeneinstufen.

Die Gemeinde erkennt jedoch die im Sinne des Vorsorgegrundsatzes gesteigerte Schutzwürdigkeit der geplanten heranrückenden Nutzungen (insb. der Wohnnut-

zung) an. Die gebildeten Zwischenwerte bleiben daher hinter den Immissionswerten eines Dorfgebiets zurück.

Bei der Gesamtabwägung sind zudem auch weitere Maßstäbe und Faktoren zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.

Die Bebauung im Plangebiet wurde im östlichen Bereich so weit wie möglich im Rahmen des städtebaulich Sinnvollen, von der Geruchsquelle abgerückt. So wird etwa das Haus 3 erheblich von dem landwirtschaftlichen Betrieb als Emissionsquelle abgerückt, was in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit möglicher Gerüche zu berücksichtigen ist. Ausgehend etwa von den sog. Gelben Heften 52 u. 63 („Geruchsimmissionen an Rinderställen" und „Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen") als Bewertungsgrundlage sind bei einer Entfernung von der Emissionsquelle von > 30 m grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsbelastungen mehr zu erwarten. Insoweit jedenfalls ist die Erheblichkeit der Immissionen als deutlich geringer zu bewerten.

Im Ergebnis ist das Abstellen auf einen Zwischenwert für den Immissionswert nach Auffassung der Gemeinde vorliegend städtebaulich gerechtfertigt und angemessen. Der Zwischenwert dient dazu, die Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Nutzung des Plangebiets im Sinne der Planungsziele zu ermöglichen.

Festsetzung von Schutzmaßnahmen

Ausgehend von diesem Zwischenwert werden für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz gegen Geruchsimmissionen getroffen, die die widerstreitenden Nutzungsinteressen in einen Ausgleich bringen und den landwirtschaftlichen Betrieb vor einer geruchsimmissionsbedingten Inanspruchnahme seitens der insoweit an seinen Betrieb heranrückenden (Wohn-)Nutzungen schützen:

Entlang der Südfassade und der Ostfassade des Haus 2 sowie der Südfassade und Teilen der Ostfassade des Haus 3 wird aufgrund der dort festgestellten Belastungen von über 13 % Jahresstunden festgesetzt, dass entlang dieser Gebäudefassaden nur Fenster zulässig sind, die nur zu Reinigungszwecken oder zu Brandschutzzwecken mittels Spezialwerkzeug/Spezialschlüssel bzw. technischer Vorrichtung öffenbar sind.

Zusätzlich ist die Belüftung der an diesen Fassaden liegenden Räume durch eine Be- und Entlüftungsanlage sicherzustellen, deren Luftansaugung an einer hierfür festgesetzten Fassade erfolgt. Die Luftansaugung erfolgt insoweit nur an Fassaden, an denen gutachterlich eine Geruchsbelastung von weniger als 10 % Jahresstunden prognostiziert wird. In dem hierfür auf Bereiche abgestellt wird, in denen der Immissionsrichtwert eines Mischgebiets eingehalten wird, wird für die Belüftung mittels Belüftungsanlage sichergestellt, dass jedenfalls für den Luftaustausch durch die Belüftungsanlage maximal Belastungen eines Mischgebiets vorliegen. Somit wird hier nicht auf den höheren Zwischenwert von 13 % abgestellt).

Bei der räumlichen Festsetzung der Maßnahmen war insbesondere auch der Abstand der belasteten Fassaden zum landwirtschaftlichen Betrieb zu berücksichtigen. So waren für das Haus 2, das in unmittelbarer Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle liegt (ca. 8,5 m Abstand an der südöstlichen Ecke von Haus 2), Maßnahmen vorzusehen, denn auch nach den sog. Gelben Heften 52 u. 63 („Geruchsimmissionen an Rinderställen" und „Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen") ist innerhalb eines Bereichs von bis zu 10 m Abstand zur Emissionsquelle mit deutlich wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Bei Haus 3 war dagegen der deutlich größere Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb als Emissionsquelle zu berücksichtigen. Die Gemeinde erachtet es hier für aus-

reichend, die festgesetzten Maßnahmen auf die Südfassade und Teile der Ostfassade zu beschränken. Insoweit war zu berücksichtigen, dass nach den sog. Gelben Heften 52 u. 63 („Geruchsimmissionen an Rinderställen" und „Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen") eine Geruchsbelastung mit zunehmender Entfernung von der Emissionsquelle abnimmt und bei einem Abstand von > 30 m grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsbelastungen mehr zu erwarten sind. Vorliegend liegt etwa das Haus 3 insbesondere in seinem östlichen Teil über 30 m von der Geruchsquelle des landwirtschaftlichen Betriebs entfernt und auch im Übrigen liegt das Haus 3 in einem Abstandsbereich, bei dem nach Auffassung der Gemeinde eine verminderte Wahrnehmbarkeit der Gerüche zu erwarten ist (Entfernung jedenfalls > 25 m). Die Belastungssituation in diesen Entfernungsbereichen ist insoweit als weniger erheblich zu bewerten. Insoweit beschränkt sich die Gemeinde hier auf Festsetzungen von Maßnahmen an den Fassaden, an denen eine relevante Überschreitung der Werte festgestellt wurde.

Wenngleich nach den gutachterlichen Ermittlungen auch eine Differenzierung der Maßnahmen nach der Höhe der baulichen Anlage in Betracht gekommen wäre, wird hierauf verzichtet, um insoweit auf der sicheren Seite zu sein.

Ungeachtet dessen wird für alle Häuser im Plangebiet eine Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen, die es den Bewohnern ermöglicht, bei Geruchsbelastungen eine andere Lüftungsmöglichkeit in Anspruch zu nehmen.

Bewertung

Die Gemeinde geht auf Basis der eingeholten gutachterlichen Einschätzungen wie auch unter Berücksichtigung der dargestellten Kriterien und Faktoren davon aus, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind und eine Einschränkung der südlich gelegenen Hofstelle durch heranrückende Wohnnutzungen nicht zu befürchten ist.

Die Gemeinde ist sich insoweit bewusst, dass die den zukünftigen Nutzungen im Plangebiet aufgrund der Zwischenwertbildung ein Mehr an Belastung zugemutet wird. Die Gemeinde erachtet dies jedoch vor dem Hintergrund des erforderlichen Ausgleichs der Interessen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs mit den Planungsinteressen für städtebaulich gerechtfertigt und auch in der gewählten Intensität für zumutbar. In Kombination von Zwischenwertbildung und den festgesetzten Schutzmaßnahmen für Haus 2 und Haus 3 ergibt sich ein angemessener Ausgleich der widerstreitenden Interessen.

Hierbei war besonders auch zu berücksichtigen, dass die von der Gemeinde mit der Gesamtplanung verfolgten Ziele der Schaffung moderner Arzt- und Apothekenräume, der Schaffung von Räumen für eine Tagespflege und betreutem Wohnen sowie auch die Schaffung modernen attraktiven Wohnraums im Ortskern vorliegend von erheblicher Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde sind. Insbesondere der Schaffung entsprechender Räumlichkeiten für die Arztpraxen, die Apotheke und der Tagespflege kommt insoweit überragende Bedeutung zu, als dass diese eine langfristige Versorgung der Gemeinde mit medizinischen Dienstleistungen und Betreuungsdienstleistungen und damit der wohnortnahen Versorgung der Dorfbewohner ermöglichen. Daneben liegt aber auch die Schaffung moderner attraktiver Wohnungen im Ortskern im Interesse der Gemeinde, um den Ortskern aufzuwerten, zu verdichten und neue Wohnflächen schaffen zu können.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass mit den festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und sich die verbleibenden Geruchsbelästigungen noch in dem für ein Dorfgebiet nicht unüblichen

Rahmen halten. Insoweit geht die Gemeinde auch davon aus, dass aus den geplanten Nutzungen keine Einschränkungen für den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu befürchten sind.

9. Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zur Gestaltung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung und Ortsbild erwarten.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Langerringen hat mit Datum vom 13.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 "Hauptstraße 50" aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2018 in der Zeit vom 24.12.2018 bis 04.02.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 21.03.2019 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 24.12.2018 bis 04.02.2019 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 21.03.2019 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung samt Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2019 in der Zeit vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 26.07.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 19.03.2020 behandelt und abgewogen.

Wiederholte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung samt Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 03.04.2020 in der Zeit vom 15.04.2020 bis zum 15.05.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 09.04.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 09.06.2020 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung samt Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2020 in der Zeit vom 07.07.2020 bis 10.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 03.07.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 20.08.2020 behandelt und abgewogen.

Weitere erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung samt Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.09.2020 in der Zeit vom 17.09.2020 bis 01.10.2020 nochmals erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 14.09.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 08.10.2020 behandelt und abgewogen.
und nochmals vom 21.10.2020

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2020 als Satzung beschlossen.

Langerringen, den 22.10.2020

Knoll, 1. Bürgermeister

Ausfertigung und Bekanntmachung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 "Hauptstraße 50" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Langerringen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan) ausgefertigt und am 23.10.2020 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Langerringen, den 23.10.2020

Knoll, 1. Bürgermeister

Anlage - Abstandsflächen







