- Teil C -

Gemeinde Langerringen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 34
„Östlich der Hurlacher Straße“

BEGRÜNDUNG

vom 01.08.2019

geändert am:
05.12.2019

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 4

2. Beschreibung des Plangebietes 5

2.1 Lage und Geltungsbereich 5
2.2 Größe 6
2.3 Topographie und Vegetation 6
2.4 Geologie und Hydrologie 6

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 7

3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen 7
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 7
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne 8
3.4 Beschleunigtes Verfahren 9
3.5 Eigentumsverhältnisse 10

4. Ziele der Planung 10

4.1 Planungskonzept 10
4.2 Art der baulichen Nutzung 13
4.3 Maß der baulichen Nutzung 14
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen 15
4.5 Begründung weiterer Festsetzungen 17
4.5.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen 17
4.5.2 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB) 18
4.5.3 Dach-/Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abfall- und Wertstoffbehälter 18
4.5.4 Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen 18
4.6 Grünordnung 19
4.7 Verkehrliche Erschließung 20
4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 20
4.7.2 Ruhender Verkehr 20
4.7.3 Fußgänger und Radfahrer 21
4.7.4 ÖPNV 21

5. Ver- und Entsorgung 21

5.1 Wasserversorgung 21
5.2 Abwasserentsorgung 22
5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung 22
5.4 Stromversorgung 23
5.5 Fernmeldeanlagen 23
5.6 Abfallbeseitigung 23
5.7 Erschließungsträger 23

6. Umweltbelange 24

6.1 Allgemein 24
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz 24

6.3 Immissionsschutz 25
6.4 Altlasten, Abfall 26
6.5 Denkmalschutz 26

7. Städtebauliche Statistik 27

8. In-Kraft-Treten 27

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ der Gemeinde Langerringen vom 05.12.2019.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Langerringen und verschiedene Grundstückseigentümer haben in den letzten Jahren bereits einige innerörtliche Baulücken und Leerstände aktiviert und für neue Wohn- (ca. 50 Wohneinheiten vorwiegend im Geschosswohnungsbau) und sonstige Nutzungen (Feuerwehr, Gemeindezentrum, Geschäftshaus, Betreutes Wohnen, etc.) herangezogen. Ergänzend wurden auch bereits einige innerörtliche Bebauungsplanverfahren mit ähnlichen Zielsetzungen durchgeführt bzw. angeschoben. Zudem wird aktuell auch bereits ein Innenentwicklungskonzept zu weiteren möglichen innerörtlichen Nachverdichtungspotentialen erstellt. Trotz dieser Bemühungen lassen aber die im Ortsbereich bzw. auf den sonstigen Flächen im Gemeindegebiet vorherrschenden Besitzverhältnisse eine innerörtliche Nachverdichtung bzw. eine Umsetzung von in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Gebieten zumeist nur bedingt zu, da die Gemeinde oftmals nicht Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist.

Infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie Bevölkerungswachstum etc. besteht in der Gemeinde Langerringen nach wie vor ein starker Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern. Aktuell liegen in der Gemeinde etwa 100 Anfragen nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser vor. Vor allem dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung kann aber innerorts auch nur bedingt Rechnung getragen werden. Demnach beabsichtigt die Gemeinde Langerringen in der südlichen Ortslage von Langerringen eine Erweiterung des hier bereits bestehenden Baubestandes zu Wohnzwecken. Auf dem überplanten Areal östlich der Hurlacher Straße sollen insgesamt etwa 35 Parzellen mit unterschiedlicher Ausprägung für Wohnbebauung, vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern, geschaffen werden. Der Gemeinde Langerringen ist dabei sehr wohl bewusst, dass mit der Entwicklung des

neuen Wohnquartiers ein Verlust von bislang unbebauten landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Aktuell stehen im Gemeindegebiet aber keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden, vorwiegend gemeindeeigenen Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern, anderweitig decken zu können. Ein Teil der aktuell überplanten Flächen östlich der Hurlacher Straße ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen als potentielle „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Das vorliegende Planungskonzept sieht für das neue Wohnquartier „Östlich der Hurlacher Straße“ eine angemessene bauliche und soziale Durchmischung innerhalb des neuen Quartiers vor, und stellt neuen, mit dem vorherrschenden Ortsbild gut verträglichen Wohnraum in angemessener baulicher Dichte für die zahlreich vorliegenden Nachfragen nach kleinteiligeren Baugrundstücken zur Verfügung.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

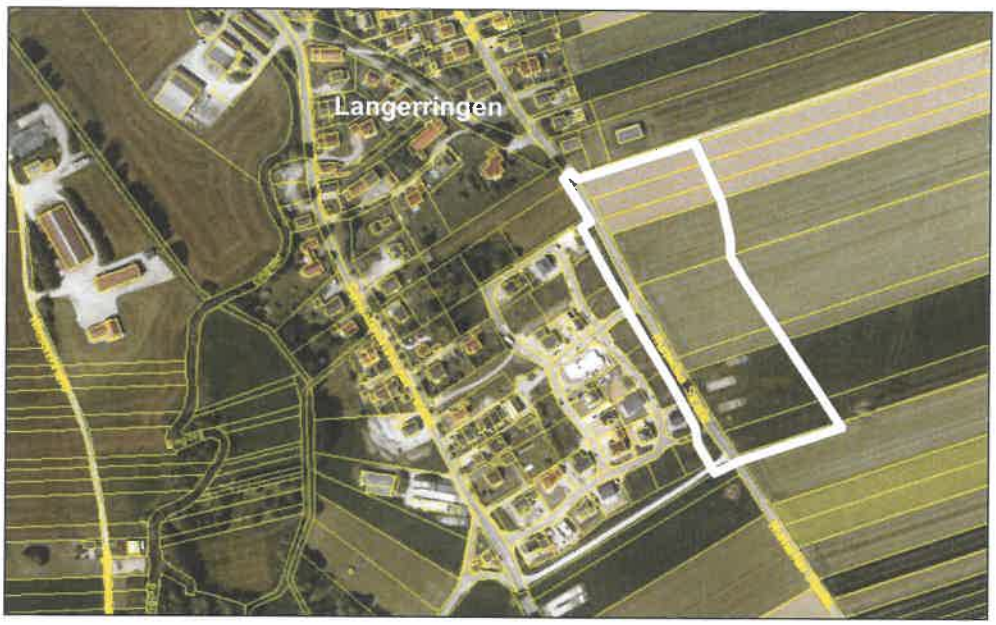
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen auf dem Areal östlich der Hurlacher Straße geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Langerringen, östlich der Hurlacher Straße, ca. 1,1 km vom Ortszentrum entfernt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 215/2, 221, 3449/8 und 3500/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 215 (Grüntenweg), 3494, 3495, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3503, 3504 und 3549/2 (Hurlacher Straße), jeweils Gemarkung Langerringen.



Luftbild mit Parzellenkarte mit Darstellung Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,66 ha. Davon entfallen ca. 1,58 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,28 ha auf die öffentlichen Verkehrsflächen, ca. 0,31 ha auf die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, ca. 0,12 ha auf den geplanten Landwirtschaftsweg sowie ca. 0,37 ha auf die privaten und öffentlichen Grünflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gelände liegt auf einem mittleren Höhenniveau von etwa 575,5 m ü. NN und ist weitestgehend eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf dem gesamten überplanten Areal bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebene und ist geprägt durch Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und eine polygenetische Talfüllung, zum Teil würmeiszeitlich.

Der natürliche Untergrund im Plangebiet besteht aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und zum Teil Torf. Der Boden im Plangebiet weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Eigenschaften auf.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen bisher keine detaillierten Informationen vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ackerbaulich günstigen Braunerden und den von der westlich verlaufenden Singold beeinflussten Auenböden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

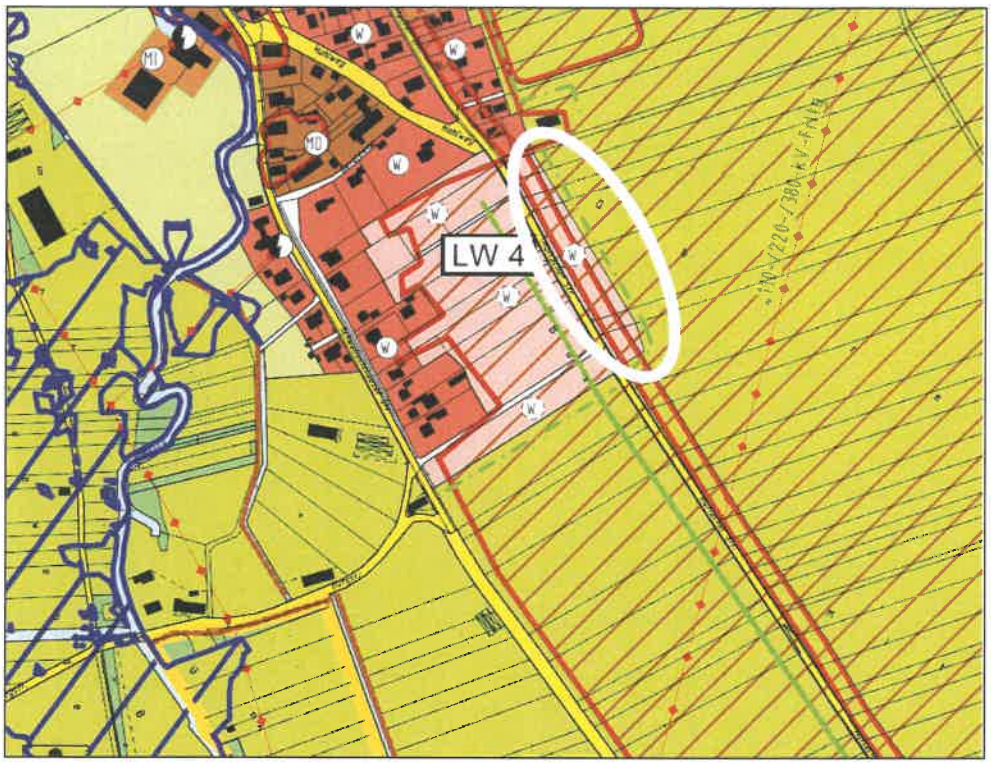
3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden bzw. Nordosten durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude bzw. gemischt genutzte Bebauung.
- Im Süden und Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Westen durch die Hurlacher Straße und daran angrenzend durch das Wohnbaugebiet „An der Hurlacher Straße".

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen ist ein ca. 25 m breiter Bereich entlang der Hurlacher Straße bereits als „Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Die Flächen darüber hinaus sind als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.



Auszug rechtswirksamer FNP Langerringen mit Lage Plangebiet © Gemeinde Langerringen

Demnach kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den östlichen, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Teilbereich des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB jedoch nicht gegeben.

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB und somit gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan „Östlich der Hurlacher Straße“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Großteil des überplanten Areals liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung vor. Die überplanten Grundstücke östlich der Hurlacher Straße sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen östlich der Hurlacher Straße planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der Hurlacher Straße wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ teilweise überplant. Dieser stellt für den betreffenden Bereich öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dar. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 25 in dem überplanten Bereich aufgehoben.

3.4 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Außenbereichsflächen im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in privatem Eigentum.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde Langerringen infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Mit der Planung soll der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen teilweise bereits als Wohnbauflächen dargestellte Bereich aufgegriffen und zusammen mit dem derzeit in der Entstehung befindlichen Wohngebiet jenseits der Hurlacher Straße (Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“) einen städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Auftakt am südlichen Ortsrand von Langerringen bilden.

4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht für das überplante Areal östlich der Hurlacher Straße eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung vor, um im Zusammenhang mit dem Baugebiet „An der Hurlacher Straße“ eine sinnvolle Abrundung der Bebauung im Süden der Ortslage Langerringen zu schaffen. Zudem kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein wertvoller Beitrag zur Verkehrsberuhigung am südlichen Ortseingang von Langerringen geleistet werden.

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit dem Gemeinderat Langerringen erarbeiteten städtebaulichen Bebauungskonzeptes der Arnold Consult AG. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ herangezogen.



Auszug städtebauliches Bebauungskonzept

Das Plankonzept sieht auf dem Areal östlich der Hurlacher Straße ein neues Wohnquartier mit insgesamt 35 neuen Baugrundstücken unterschiedlichster Ausprägung für private Bauwerber vor (WA1 - WA4; Einzel- bzw. Doppelhäuser, Hausgruppen).

Um eine angemessene soziale Durchmischung innerhalb des neuen Quartiers gewährleisten zu können, ist im neuen Wohngebiet auch die Errichtung eines Mehrparteienhauses vorgesehen (WA5). Im nordwestlichen Bereich des neuen Wohnquartiers soll dabei ein Mehrfamilienhaus mit II - III Vollgeschossen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze für die maximal 8 Wohneinheiten sollen dabei in einer Tiefgarage realisiert werden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes eine vorwiegend öffentliche Randeingrünung vorgesehen.

Als Erschließungsmöglichkeit für das neue Wohnquartier fungieren drei Anbindungen an die Hurlacher Straße. Von diesen Anbindungen können die zentralen Grundstücke über die organisch verlaufende, dem ländlichen Charakter von Langerringen entsprechende und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche vorgesehene Erschließungsstraße erreicht werden.

Mit der Platzfläche und dem geplanten Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebietes soll ein kommunikativer Bereich für die Bewohner des neuen Wohnquartiers mit hohem Grünanteil geschaffen werden, der einerseits zur Verkehrsberuhigung und andererseits auch zu einer gesteigerten Aufenthaltsqualität des gesamten Gebietes beiträgt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers und einen verträglichen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft sicherstellen zu können, soll insbesondere am künftigen Ortsrand eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern (Gebäudetyp A oder B) in relativ aufgelockerter Bauweise (GRZ 0,22 - 0,25) zugelassen werden. Die Grundstücksgrößen variieren im Bereich des künftigen Ortsrandes dabei zwischen ca. 450 m² und ca. 700 m².

Im Inneren des neuen Wohnquartieres entlang der Hurlacher Straße möchte die Gemeinde bei der Gestaltung des Quartiers bzgl. der zulässigen Hausformen möglichst heterogene Strukturen in etwas kompakterer Bauweise planungsrechtlich sichern (Einzel- oder Doppelhäuser mit differenzierter Ausprägung in WA 3; ausschließlich Hausgruppen in WA 4). Die vorgesehen Hausformen tragen auch der flächensparenden Bauweise sowie der Bereitstellung kleinerer Wohneinheiten Rechnung. Diesbezüglich sind im Bereich der Baufelder 6-9 und 23-26 (WA 4) Grundstücksgrößen von ca. 1.200 m² jeweils für die gesamte Hausgruppe (Reihenhaus) vorgesehen. Innerhalb der Baufelder 12/13, 15/16, 20/21 und 30/31 sind je nach Bebauung Grundstücksgrößen zwischen ca. 250 m² und 300 m² pro Doppelhaushälfte bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus sowie zwischen ca. 500 m² und 600 m² bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen.

Im nordwestlichen Teil des neuen Baugebietes ist innerhalb der Bauparzelle 1 auf einer Fläche von ca. 1.300 m² eine Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus mit bis zu acht Wohneinheiten geplant, um auch dem Bedarf an kleinräumigen Wohnungen gerecht zu werden. Eine ausreichende Beson-

nung und Belüftung der östlich und nördlich des geplanten Mehrfamilienhauses gelegenen Bauparzellen ist gewährleistet, da hier jeweils ein Teil der geplanten Erschließungsstraße verläuft.

Die geplanten Gebäude werden vorwiegend im Norden der einzelnen Grundstücke angeordnet, um somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten zu können. Diese vorgesehene Ausrichtung der Gebäude stellt für jede Hausform auch die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstücks sicher. Zudem kann mit der geplanten Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am südlichen Ortsrand von Langerringen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohnquartier am südlichen Ortsrand von Langerringen sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs ebenfalls nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Langerringen nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr

hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten und auch im geplanten Wohngebiet verbunden wäre.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachneigung, Anzahl der Vollgeschosse usw.) ausreichend bestimmt. Mit diesen Vorgaben können die Kubaturen und Ausdehnungen der neuen Gebäude umfassend reglementiert werden.

Die auf den überwiegend großzügig geschnittenen Baugrundstücken im südlichen und östlichen Randbereich (WA 1 und WA 2) des neuen Wohnquartiers getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,22 bzw. 0,25) stellen künftig eine weitestgehend lockere Bebauung am Übergang vom neuen Wohnquartier zur freien Landschaft sicher.

Für die zentraler gelegenen Einzel- oder Doppelhäuser im Bereich des Quartiers WA 3 wird eine ähnliche bzw. geringfügig kompaktere Bebauung ermöglicht (GRZ 0,25 für Einzelhausbebauung; GRZ 0,35 für Doppelhausbebauung).

Die Festsetzungen für die geplanten Hausgruppen (WA4) mit II - maximal III Vollgeschossen und flachgeneigten Dächern mit einer GRZ von 0,40 tragen dem grundsätzlichen Konzept zur Steigerung der Bebauungsdichte „von außen nach innen“ Rechnung.

Mit der für eine Bebauung mit Reihenhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus auf den Grundstücksflächen innerhalb der Wohnquartiere WA 4 und WA 5 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) soll die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft werden. Somit kann eine möglichst optimale Ausnutzung dieser Flächen sichergestellt werden. Auch dem Bedarf an flächenmäßig kleineren Wohneinheiten kann mit der Errichtung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern Rechnung getragen werden. Mit diesen und den Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse (II-III) können in den hier neu entstehenden Gebäuden künftig auch mehrere Wohnungen umgesetzt werden.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch

begründbar, dass sich die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet vorwiegend und insbesondere im Randbereich des Plangebietes von lediglich 0,22 bis 0,25 bewegt und die geplanten Grundstücksgrößen in diesem Bereich teilweise auch relativ gering bemessen sind (z.B. Baufelder 22, 27, 28 und 32). Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mögliche Obergrenze (GRZ 0,4) wird lediglich in den Bereichen WA 4 (Hausgruppen) und WA 5 (Mehrfamilienhaus) ausgeschöpft. Trotz der gewählten, weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal einige Gebäude auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt mit Ausnahme der Bereiche WA 4 und WA 5 immer noch unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Wohnbebauung in den nördlich und westlich bereits benachbarten Bauquartieren.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße („Verkehrsberuhigter Bereich“) eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Für die Bereiche mit einer Reihen- bzw. Mehrfamilienhausbebauung (WA 4 und WA 5) werden die überbaubaren Grundstücks-

flächen relativ eng gefasst. Somit wird ohne eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung bzw. der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen die Umsetzung von großmaßstäblicheren Wohngebäuden ermöglicht. In den übrigen Bereichen (WA 1 - WA 3) werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, werden für das allgemeine Wohngebiet fünf unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für die Haustypen A, B, C und D eine maximale Gebäudeoberkante von 9,50 m festgelegt. Mit dem zudem ausschließlich im Bereich WA 5 zulässigen Gebäudetyp E (steilgeneigtes Satteldach, zweigeschossig mit drittem Vollgeschoss im Dachgeschoss, etc.) wird eine optimale Raumanordnung innerhalb des geplanten Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Typ A (steilgeneigtes Satteldach)
Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Sattel-, Walm- und Zeltdach)
Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (flachgeneigtes Dach)
Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° bzw. als einseitige Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ D (zusätzliches Penthausgeschoss)
Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind min-

destens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Typ E (steilgeneigtes Satteldach)
Für den Gebäudetyp E gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 13,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zu erstellen. Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss ausgebildet werden darf.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert (u.a. BP Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“).

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Struktur der Ortslage Langerringen einpasst.

4.5 Begründung weiterer Festsetzungen

4.5.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte (WA 1 bis WA 3) sowie einer Wohnung je Reihenhauseinheit (WA 4) und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden. In Abhängigkeit der Grundstücksgröße (≥750 m²) kann in WA 1 - WA 3 bei entsprechender Nachfrage auch eine dritte Wohneinheit errichtet werden.

Im Nordwesten des neuen Baugebietes im Bereich WA 5 sind aufgrund der Nachfrage bis zu acht kleinere Wohneinheiten im geplanten Mehrfamilienhaus vorgesehen. Die Struktur und der Charakter der bereits in nördlicher und westlicher Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann weiterhin gewahrt werden.

4.5.2 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB)

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) und deren Bezug auf die Gehweg-/Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der baulichen Nutzung weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der neuen Wohngebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

4.5.3 Dach-/Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abfall- und Wertstoffbehälter

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue Wohnquartier eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue südliche Gemeindegrenze zu gewährleisten, wird für die jeweiligen Quartiersteile eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden innerhalb des künftigen Wohnquartiers.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehältern sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am südlichen Ortseingang von Langerringen gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

4.5.4 Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Kunststoffzäunen, Betonwänden, gemauerten Einfriedungen

und Gabionen werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Sockeln (Ausnahme gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen) kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden öffentlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

4.6 Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Süden von Langerringen dar. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, sollen am östlichen und südlichen Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet vorwiegend öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und Sträuchern entstehen.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den südlich und östlich benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Auf dem Spielplatz sollen Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder angeboten werden. Mit entsprechenden Angeboten zum Aufenthalt soll diese Fläche sowie der südlich davon liegende Quartiersplatz künftig auch als kommunikativer Treffpunkt für die neuen Bewohner des Quartiers fungieren.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/ Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro Grundstück (WA 1 - WA 3) bzw. pro 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche (WA 4 und WA 5) gefordert.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über drei Anschlüsse an die westlich anliegende Hurlacher Straße sichergestellt. Über diese besteht in nördlicher Richtung eine Verbindung zum Ortszentrum von Langerringen und in südlicher Richtung eine Verbindung nach Hurlach. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über organisch verlaufende, dem ländlichen Charakter von Langerringen entsprechende und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehene Erschließungsstraßen.

Die Erschließungsstraßen im Inneren des Plangebietes werden als Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeführt.

Um eine Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ausschließlich von den Mischverkehrsflächen im Inneren des Plangebietes aus sicherzustellen, werden in der Planzeichnung entlang der Hurlacher Straße „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit der südlich und östlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge weiterhin sicherstellen zu können, ist im Zuge der Planung die Anlage eines landwirtschaftlichen Weges entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Zudem soll die geplante Erschließungsstraße im äußersten Norden des Plangebietes in Richtung Osten als Landwirtschaftsweg fortgeführt werden. Da der geplante Landwirtschaftsweg südlich bzw. östlich der geplanten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen ist, kann die Bewältigung des landwirtschaftlichen Verkehrs aufgrund der Vegetation weitestgehend ohne visuelle oder durch Staub verursachte Beeinträchtigung für künftige Bewohner der Baugrundstücke erfolgen.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Für das geplante Mehrfamilienhaus im WA 5 soll zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine eigenständige Tiefgarage entstehen. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu

erwartenden Parkdruck im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

4.7.3 Fußgänger und Radfahrer

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraßen wird auch die Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. So sind die Verkehrsflächen im Inneren des Wohnquartiers für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzbar. Über einen zusätzlichen Gehweg zur Hurlacher Straße südlich des Bereiches WA 5 wird eine weitere fußläufige Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege ermöglicht.

4.7.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich Bushaltestellen der Linien 701 und 702, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden in das Gebiet der Stadt Schwabmünchen besteht.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen in enger Abstimmung mit dem Verkehrsbetreiber beiderseits der Hurlacher Straße zwei weitere Bushaltestellen entstehen. Diese wurden bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt und sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Hurlacher Straße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das in den neuen Erschließungswegen fortgeführt wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen neu auszubildenden Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanalnetz. Die Kläranlage Schwabmünchen kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen in der nachfolgenden Erschließungsplanung durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in den neu geplanten Erschließungsstraßen bzw. Grünflächen fortgeführt wird.

5.5 Fernmeldeanlagen

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

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Hurlacher Straße sowie die neu geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. Am Bauhof in Langerringen/Hiltenfinger Straße befindet sich ein Wertstoffhof.

5.7 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Langerringen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Östlich der Hurlacher Straße“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind

hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen) liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

6.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsgeräusche auf der westlich gelegenen Hurlacher Straße sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Wohngebäude zu erwarten. Nachdem in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planareals bereits vergleichbare Wohnnutzungen stattfinden, sind auch für die neu im Plangebiet geplanten Wohngebäude nach derzeitigem Kenntnisstand gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Hurlacher Straße werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten, Süden und Norden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anwesen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den

Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet jedoch keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird durch einen Abschnitt einer Straße aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0098) durchquert, die parallel zur Hurlacher Straße innerhalb des westlichen Plangebietes verläuft. Zudem befindet sich ca. 50 m nördlich des überplanten Areals mit einer Freilandstation des Mesolithikums (D-7-7830-0108) ein weiteres Bodendenkmal im unmittelbaren Umfeld. Diese Bodendenkmäler zeugen von der archäologischen Relevanz des Plangebietes und seiner Umgebung.

Ferner sind im Plangebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist demnach ein Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich in ha	in %
Baugebiete	**1,58**	**59,4**
- Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA5)	1,58	59,4
Verkehrsflächen	**0,71**	**26,6**
- Straßenverkehrsflächen inkl. Gehweg (G) und Parkplatz (P)	0,28	10,4
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,31	11,7
- Landwirtschaftlicher Weg	0,12	4,5
Grün- und sonstige Flächen	**0,37**	**14,0**
- Öffentliche Grünflächen	0,35	13,2
- Private Grünflächen	0,02	0,8
Gesamtfläche	**2,66**	**100,0**

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 05.12.2019

ARNOLD CONSULT AG