

# GEMEINDE LANGERRINGEN



## BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 30

### "GENNACH - SÜDOST" ORTSTEIL GENNACH

## TEXTTEIL

Augsburg/Langerringen, den 07.12.2017

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

*in. Felsch*

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I, der geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO, Fassung v. 23.01.1990) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan Nr. 30 "Gennach - Südost" in der Fassung vom 08.12.2016 als Satzung:

## 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet östlich der Alpenblickstraße im Ortsteil Gennach der Gemeinde Langerringen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 08.12.2016, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.12.2016 samt Umweltbericht.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der geltenden Fassung der BauNVO (Fassung vom 23.01.1990)

festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen formulierten Nutzungen sind nicht zulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ: 0,33

GFZ: 0,50

Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig

- 3.2 Im WA sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) folgender Haustypen gemäß Zonierung in der Planzeichnung in offener Bauweise zulässig.

WA1: H1, H2

WA2: H1

- 4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
Satteldach

- Dachneigung 40°-48°

- Firsthöhe max. 9,00m

- Kniestock max. 1,00m

- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
 zwei Vollgeschosse zulässig  
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach  
 - Dachneigung 15°-25°  
 - Firsthöhe max. 8,00m  
 - Kniestock keiner

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:	OK	Oberkante
	UK	Unterkante
	AK	Außenkante
	FFB	Fertigfußboden
	EG	Erdgeschoß
	DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand

OK FFB EG: maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Kniestock: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK FFB DG bis UK Sparren

Wandhöhe: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK FFB EG bis UK Sparren

#### 4.4 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Ausrichtung ist dabei parallel zu einer Grenze vorzunehmen.

### **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

#### 5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

## **6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Einfriedungen**

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder gem. BayBO an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind unzulässig.

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Grenzgaragen sind nicht zulässig auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, hier ist ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auszuführen mit:

- begrünten, bei Carports auch transparenten Flachdächern oder
- geneigten Dächern in gleicher Dachform, gleicher Deckung und maximal gleicher Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

Etwaige Einzäunungen zum Offenland (z.B. im Bereich der Ortsrandeingrünung) sind kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von 10cm zu gestalten und um mind. 50cm von der Außengrenze nach innen versetzt zu errichten.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 7.1 Allgemeine Festsetzungen

#### A. Schutz des Mutterbodens

- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.
  - DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus
  - DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
  - DIN 18300 - Erdarbeiten.

#### B. Befestigte Flächen im privaten und öffentlichen Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Hinweis: Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten. Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

#### C. Beleuchtung öffentlicher Straßen

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

#### D. Leitungsbahnen

Die Leitungsbahnen zur Ver- und Entsorgung sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

E. Fassaden- und Dachbegrünung  
Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für eine Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen. Zur Bepflanzung sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden

## 7.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen

### 7.2.1 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten 1+2.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

### 7.2.2 Öffentliche Grünflächen

Auf allen Grünflächen im Bereich der Erschließungsstraßen sind markante Einzelbäume zu pflanzen. Hierbei sind ausschließlich Alleebäume gemäß Pflanzlisten unter Punkt 7.2.4 zu verwenden. Als Unterwuchs wird eine Rasenansaat mit Frühjahrsblühern empfohlen.

### 7.2.3 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen entlang des zukünftigen Ortsrandes ist zu pflanzen:

- auf 5m Breite eine 3-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,0m) mit gliedernden Großgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 1+2, bzw.

- auf 3m Breite eine 2-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,0m) mit gliedernden Großgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 1+2.

Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die Regelungen für Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

### 7.2.4 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen		
		Privatgrundstücke	öffentliche Grünflächen	Ortsrandeingrünung
<b>Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume</b>		Garten- und Hausbäume	straßenbegleitende Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X	X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	X	X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>	X	X	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X	X	X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X	X	
Winter Linde	<i>Tilia cordata</i>	X	X	X
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	X	X	

<b>Pflanzliste 2 - Mittelkronige Bäume</b>				
Einheimische Obstsorten z.B. Malus x domestica (Kulturapfel) in div. Sorten: Kaiser Wilhelm, Alkmene, Elstar, Roter Boskoop, Ontario oder andere alte Apfelsorten		X	X	X
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X		X
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X		X
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	X		X
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	X		X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X
<b>Pflanzliste 3 - Sträucher / Hecken</b>				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>			X
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>			X
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>			X
Hasel	<i>Corylus avellana</i>			X
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>			X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>			X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>			X
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>			X
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>			X
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>			X
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>			X

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt.

Rasen- und Wiesensaat autochthonen Saatgutes für Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen (je nach Anforderungen lt. den Festsetzungen)

#### 7.2.5 Vorgaben für die Ausführung

##### **Pflanzgut**

Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden.

##### **Baumpflanzungen**

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, durchwurzelnbar
- 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 Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung zu pflanzen.

**Mindestqualitäten**

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16cm.
- Straßenbäume: ausschließlich Alleebäume, extra weiter Stand, Stammumfang 16-18cm, Kronenansatz 1,80m

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3 mal verpflanzt, STU 12-14cm. Für die straßenbegleitenden Gehölze sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem geradem Leittrieb zu verwenden.

Sträucher:

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

Die Versorgungsleitungen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

**Erhalt und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen 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****8.1 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.

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 (DWA) empfohlen.

Es wird hingewiesen 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

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

**8.2 Hochwasserschutz**

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth berechnet zur Zeit das Überschwemmungsgebiet der Gennach (HQ 100) neu. Im südlichsten Teil des Planungsgebietes wird demnach die Westseite der Parzelle 1 innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Gennach liegen.

In den im nebenstehenden Beiplan hellblau dargestellten Überschwemmungsgebieten ist keine Bebauung zulässig; Geländeveränderungen sind unzulässig bzw. für Zufahrten auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

**8.3 Versorgung**

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

**9. Immissionsschutz****Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. 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 (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsmissionen.

**10. Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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.

**11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langerringen, den [REDACTED]  
**18. April 2018**

Dobler, 1. Bürgermeister





### Hinweise

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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.).
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- 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.
- 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](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl)
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel



# GEMEINDE LANGERRINGEN



## BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 28

### "GENNACH - SÜDOST" ORTSTEIL GENNACH

## BEGRÜNDUNG

Augsburg/Langerringen, den 07.12.2017

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände Wohnbauflächen aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Gennach der Gemeinde Langerringen östlich der Alpenblickstraße und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche/Wiese genutzt.

Nördlich und westlich befinden sich bereits Wohnsiedlungsgebiete älterer und neuerer Ausprägung, südlich und östlich schließt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an das Planungsgebiet an.

Die Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### **Typisierung und Fläche**

Der überplante Bereich ist im aktuell in Neuauflistung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen als Wohnbaufläche typisiert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0ha.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über einen Straßenstich von der Alpenblickstraße her gen Osten mit einem abschließenden Wendehammer. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird auf eine Wendefläche verzichtet, der geplante Wendehammer lässt auch für größere Fahrzeuge ein Wenden in 3 Zügen zu.

Eine Verschwenkung mit Stellplätzen und Grüneinbau gliedert den Straßenraum und reduziert die Durchfahrtgeschwindigkeit.

Über die Alpenblickstraße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind im Bereich des WA2 nur 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) zulässig, um die Ansicht des Ortes von außen her mit einem dem ländlichen Raum angemessenen Ortsrand zu gestalten.

Im Anschluß an den Bestand ist das WA1 dagegen für die Fernwirkung des Ortes weniger bedeutend, daher sind hier darüber hinaus auch zweigeschoßige Bauten zulässig, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zelt Dach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und ein Pulldach mit gegeneinandergestellten Dachflächen zu.

### **Flächenbedarf**

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entspro-

chen werden, da solche Grundstücke und Anwesen fast immer in Privatbesitz sind und für eine Überplanung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohngebäuden kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, die sich jedoch gerade in der vorliegenden Planung direkt an den Bestand anlehnen und diesen sogar mit einbeziehen und die Ortslage in diesem Gebiet mit entsprechender Eingrünung abrunden. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Die verwendete Fläche wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft, für geeignet befunden und in die Liste der möglichen Erweiterungsflächen aufgenommen. Eine Alternativenprüfung hat somit bereits stattgefunden und konnte hier unterbleiben.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen im Straßenbereich (öffentliches Grün) sowie auf den Privatgrundstücken mittels einem Hausbaum im Zufahrtbereich.

Für die notwendige Eingrünung sind jeweils auf Privatgrund zwei Zonen vorgesehen mit unterschiedlicher Eingrünungsdichte; Im Osten und Süden wird der Ortsrand auf einer Breite von 5m intensiv eingegrünt. Im 'inneren' Bereich ist eine leichter wirkende Eingrünung von 3m Tiefe vorgesehen.

### **Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In ca. 200m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Gennach, ein Gewässer zweiter Ordnung. Ein Datenabruf beim "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern" (IUG) hat ergeben, dass Teile des Planungsumgriffes in Bereichen von Hochwassergefahrenflächen liegen, welche mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von HQ100 und HQextrem bewertet werden; diese Bereiche sind zwar derzeit weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, werden aber vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (WWA) als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden.

Um den Anforderungen des WWA nachzukommen, wurde für das als einziges betroffene südlichste Grundstück (Nr. 1) das Baufenster möglichst weit nach Osten verschoben, so daß die Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommt; Geländeänderungen sind ebenfalls ausgeschlossen bzw. für Zufahrten auf das absolute Minimum zu reduzieren.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Langerringen umfasst die Erweiterung der bestehenden Wohnbaustrukturen um Teilflächen von bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücken an der Alpenblickstraße von ca. 1,0ha.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebiets wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung ge-

tragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und arrondiert die Ortslage von Gennach.

Da die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits gegeben ist und die Grundstücke in den Besitz der Gemeinde gelangen, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; somit unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da mögliche Standorte für Flächenausweisungen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sorgfältig geprüft wurden und die dabei ermittelten Flächen den maßgeblichen Kriterien entsprechen.

#### **4. Kompensation**

##### 4.1 Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt 1,06ha und erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten der Alpenblickstraße.

##### 4.2 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten. (ab Verfahren nach §§3/2, 4/2 BauGB)

Im Rahmen des Bauungsplanes wurden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biotope und Arten vermeiden bzw. mindern sollen. Dies wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet umfasst 1,06ha, ca. 8.000m<sup>2</sup> sollen für die Bebauung und ca. 960m<sup>2</sup> für die Erschließung zur Verfügung stehen, auf ca. 1.580m<sup>2</sup> sollen Grünflächen entstehen, teils im Straßenraum, vorwiegend jedoch zur Eingrünung des Baugebietes. Für die neue Bebauung sind gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes 2.705m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bereitzustellen.

Gesamtfläche brutto:	10.600m <sup>2</sup>
auszugleichende Fläche:	9.019m <sup>2</sup>
Typ B - geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	
Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche	
Kompensationsfaktor: 0,3 wegen Minimierungsmaßnahmen	
rechnerischer Kompensationsbedarf:	9.019m <sup>2</sup> x 0,3 = 2.705m <sup>2</sup>

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Alpenblickstraße.

#### **6. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca.)

gesamter Geltungsbereich:	9.650m <sup>2</sup>
Bauflächen neu	7.500m <sup>2</sup>
private Grünflächen (Ortsrand)	1.100m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen:	165m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen:	870m <sup>2</sup>

#### **7. Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

**8. Verfahrensablauf****Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Langerringen hat mit Datum vom 30.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 "Gennach - Südost" aufzustellen.

**Vorgezogene Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden 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 die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.08.2016 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 06.10.2016 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2016 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung samt Umweltbericht gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.10.2016 in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 fand mit Schreiben vom 24.10.2016 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Absatz 2 BauGB statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 08.12.2016 behandelt und abgewogen.

**Satzungsbeschluß**

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 07.12.2017 als Satzung beschlossen.

Langerringen, den 08.12.2017

\_\_\_\_\_  
Dobler, 1. Bürgermeister

**Ausfertigung und Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan "Gennach-Südost" wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Langerringen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung und Umweltbericht) ausgefertigt und am 18.04.2018 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 18.04.2018

\_\_\_\_\_  
Dobler, 1. Bürgermeister

