

Gemeinde Langenmosen

Bebauungsplan „Langenmosen – Nord II“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Brucksaum“

Fassung vom 19.11.2015,

redaktionell geändert am 27.01.2016

Auftraggeber:

Gemeinde Langenmosen

Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Herzoganger 1

86529 Schrobenhausen

Telefon 08252 8951-0

Telefax 08252 8951-50

Landkreis:

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bearbeitung:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax.: 08441/490204

e-mail: info@wipflerplan.de

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Langenmosen hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Langenmosen Nord II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 140/16, 3976 Tfl. (Verlängerung Hochfeldstraße), 4022/1, 4023, 4028/1, 4027 Tfl. (Verlängerung Straße Am Brucksaum), 4028 Tfl. (Tfl. = Teilfläche), jeweils Gemarkung Langenmosen.

Dem Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.02.2015 zugestimmt.

Am 07.07.2015 erfolgte der Billigungsbeschluss zu einem überarbeiteten Entwurf.

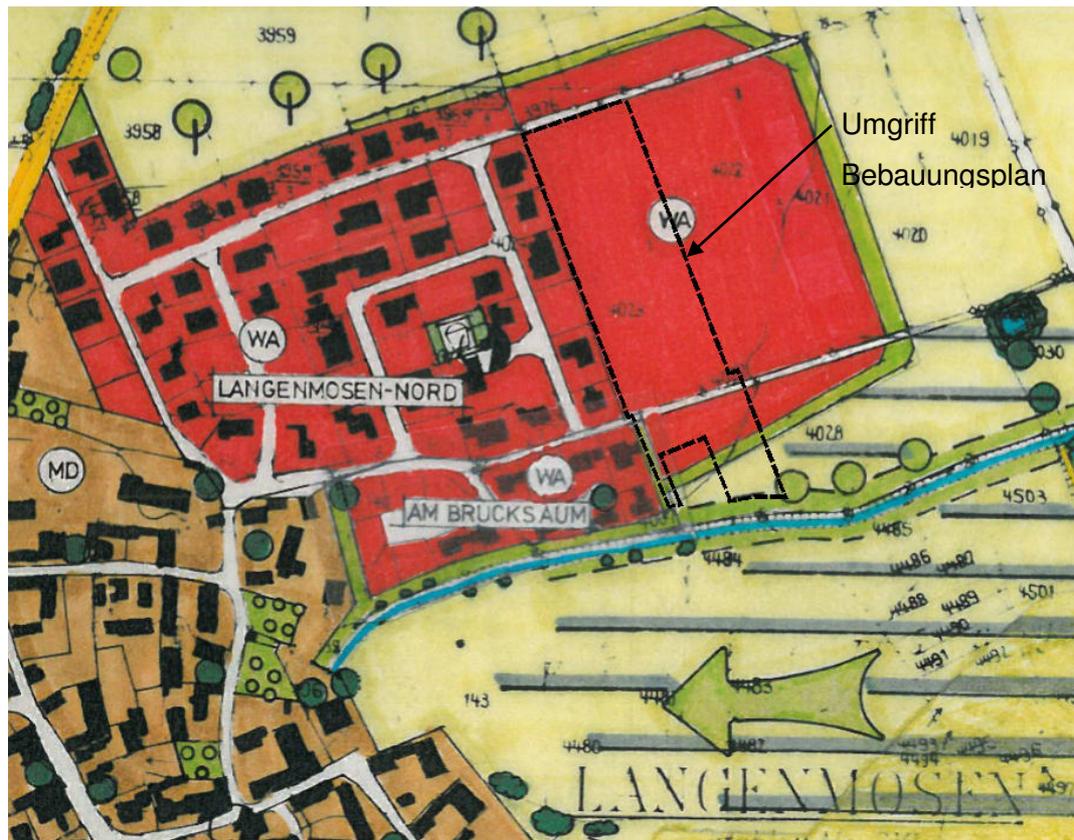
Nach der öffentlichen Auslegung ergab sich Änderungsbedarf bei der Position des Regenrückhaltebeckens und damit in der Abgrenzung des Geltungsbereichs. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden ergänzt, die Eingriffsermittlung angepasst, die Ausgleichsflächenberechnung neu gefasst und die Ausgleichsflächen geändert zugeordnet. Am 19.11.2015 wurde daher vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan in der geänderten Fassung erneut, beschränkt und verkürzt öffentlich auszulegen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenmosen ist das Gebiet als Allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt. Die Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplans setzt sich nach Osten noch über den aktuell im gegenständlichen Bebauungsplan aufgeplanten Bereich hinaus fort.

Den Stand des festgestellten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.05.2001, rechtsgültig seit 07.06.2002) zeigt nachfolgender Ausschnitt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



AUSSCHNITT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE LANGENMOSEN
FASSUNG VOM 03.05.2001, RECHTSGÜLTIG SEIT 07.06.2002

2. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Langenmosen erstreckt sich auf den Ausläufern des Donau-Isar-Hügellandes südlich des Donaumooses. Die Gemeinde liegt zentral im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Der Hauptort Langenmosen liegt in leicht erhöhter Lage. Er entwässert nach Osten zum Launer Graben und nach Westen zu einem nicht näher benannten Seitengraben der Ach. Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptortes Langenmosen, nördlich des Launer Grabens.

Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Süden die Niederung des Launer Grabens, in der sich mit ca. 150 m Abstand zum Planungsgebiet auch die Kläranlage von Langenmosen befindet.

Von Südost nach Nordwest durchfährt die Staatsstraße St 2050 Langenmosen, über die in ca. 7 km Schrobenhausen zu erreichen ist. Von Südwesten nach Nordosten verläuft die Kreisstraße ND 14 durch Langenmosen, die Sandizell mit Obermaxfeld verbindet.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hochfeldstraße und die Straße „Am Brucksaum“, die über weitere Ortsstraßen an die genannten Straßen sowie das Ortszentrum von Langenmosen anbinden.

Die Entfernung des geplanten Baugebietes zum Ortszentrum mit Kirche und Friedhof, Grundschule und Kindergarten beträgt ca. 0,5 km, zum Sportgelände im Westen von Langenmosen an der Pestalozzistraße ca. 1,0 km.

Das Gelände fällt nach Südosten mit weniger als 2 % von ca. 402 m ü. NN am der Hochfeldstraße bis auf ca. 398 m ü. NN am Launergraben ab.

3. Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) formuliert zur Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze und Ziele:

Laut LEP3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Laut LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2) sind die Flächen der Gemeinde Langenmosen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (Grundsatz 2.2.5, Satz 1 LEP 2013).

„Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei.

Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.“ (Begründung zu 2.2.5 LEP 2013).

Die Gemeinde Langenmosen liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihr ist keine Funktion als zentraler Ort zugeordnet; sie liegt nicht an einer überregionalen Entwicklungsachse (Karte 1 des Regionalplans vom 16.05.2013)¹. Das Oberzentrum Ingolstadt liegt etwa 35 km auf der Straße entfernt in nördlicher Richtung. Das Mittelzentrum Schrobenhausen ist in etwa 7 km Fahrstrecke zu erreichen. Die Gemeinde gehört zum „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ (Karte 1 des Regionalplans). Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgenden Grundsatz: „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“ (Grundsatz A II 2 des Regionalplans)

Zu Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung formuliert der Regionalplan u.a.:

„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“ (Grundsatz B II G 1.1 des Regionalplans)

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans).

„Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (...).“ (Ziel B III 1.2 des Regionalplans)

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung wird ausgegangen.

¹ Regionalplan Ingolstadt. Planungsverband Region Ingolstadt (Hrsg.). www.region-ingolstadt.bayern.de. In der Fassung vom Mai 2006. Abgerufen am 20.02.2015.

4. Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten (vgl. Begründung zum Regionalplan 10). Die Gemeinde Langenmosen strebt ein verträgliches Einwohnerwachstum zum Erhalt seiner infrastrukturellen Einrichtungen, vorrangig im Hauptort an.

Der Bedarf wurde im Zuge der Aufstellung des festgestellten Flächennutzungsplanes dargelegt und das vorliegende Planungsgebiet für die Deckung des absehbaren Bedarfes bereits berücksichtigt.

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Langenmosen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2015 von 1.476 auf 1.557 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Die Bevölkerungszahlen haben damit gegenüber der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, die im Demographie-Spiegel für Bayern für 2015 von einer Bevölkerung in Langenmosen von 1.500 ausging, deutlich stärker zugenommen.

Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 01.01.2015 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 362 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 188 Einwohner,
- 31 bis 50 Jahre: 443 Einwohner,
- über 50 Jahre: 560 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 550 Personen (= ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Die im LEP 3.2 angesprochenen Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Langenmosen, u.a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (feh-

lende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer). Die Gemeinde hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft keine Möglichkeiten ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

Die Gemeinde Langenmosen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 110 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden. Die Gemeinde selbst verfügte nur über ein gemeindliches Baugrundstück, das zwischenzeitlich veräußert wurde. Von den 108 privaten Baugrundstücken (96 Grundeigentümer) waren nach entsprechender schriftlicher Befragung nur zwei Grundstücke verfügbar. Auf einem der Grundstücke wurden zwischenzeitlich mehrere Nebengebäude errichtet und für das zweite Grundstück liegt eine genehmigte Bauvoranfrage vor. Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde Langenmosen über kein Baugrundstück.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden freien Wohnraumes ist davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der damals vorhandenen Baulücken nicht geändert, sondern eher verringert hat bzw. nicht mehr vorhanden ist.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen in der Gemeinde Langenmosen ist somit nachweislich gegeben. Die Gemeinde Langenmosen hat ihr letztes Baugebiet bereits vor 15 Jahren im Jahre 2001 (Baugebiet Am Kapellenweg – Rechtskraft Bebauungsplan April 2001) ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet umfasst 16 Bauparzellen, wovon 3 Parzellen bei den privaten Grundstückseinlegern verbleiben. Für die gemeindlichen 13 Baugrundstücke liegen bereits 23 schriftliche Reservierungen überwiegend von Bürgern der Gemeinde vor. Bei der Veräußerung dieser Baugrundstücke wird in den notariellen Kaufverträgen ein Baugebot festgeschrieben, um sicherzustellen, dass neuer Wohnraum geschaffen und die neu erstellte Infrastruktur genutzt wird.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen

Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken. Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

5. Planung

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden über die Hochfeldstraße nach Süden mit Anbindung an die Erschließungsstraße „Am Brucksaum“. Über diese mittig geführte Straße werden insgesamt 16 Parzellen erschlossen. Im Südosten schließt ein Wirtschaftsweg an den Bestand an. Von hier aus wird über eine Grünfläche, auf der eine wassergebundene Zufahrt vorgesehen ist, das geplante Regenrückhaltebecken erschlossen.

Die private Grünfläche im Südwesten soll dem dort angrenzenden Flurstück 140/15 zugeschlagen werden, so dass hierfür keine Erschließung vorgesehen wird.

Die Zufahrt zu außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilflächen Flur-Nrn. 4028/1 und 4028 sowie hierüber zum Launergraben sind privatrechtlich gesichert und bedürfen daher keiner baurechtlichen Festsetzung.

Der Ausbau der Erschließungsstraße soll durch Aufweitungen und Verengungen sowie Baumpflanzungen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Auf insektenfreundliche Straßenleuchten soll im Zuge der Erschließungsplanung geachtet werden.

Festsetzungen

Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Insgesamt ist die Errichtung von 13 Einzelhäusern und 3 Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant.

Da sich das Wohngebiet an die angrenzende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung

der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse, sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus (je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit).

Maximale Wandhöhen sind festgesetzt.

Dachform und Dachneigung sind abhängig von der Geschossigkeit der Gebäude um eine Homogenität in der Baumasse zu erreichen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf Grundlage der Erschließungsplanung für jede Parzelle in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, im Bereich mit möglicher Doppelhausbebauung mit 0,35 festgesetzt, um Versiegelungen gering zu halten.

Die überbaubaren Flächen sind zudem mit Baugrenzen abgegrenzt. Die Möglichkeit zur Stellung von Nebenanlagen wird beschränkt, um ein strukturiertes Straßenbild zu erreichen und mögliche Konflikte mit Eingrünungsfestsetzungen zu minimieren.

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze auf Privatgrund festgesetzt, um den ruhenden Verkehr im Straßenraum zu minimieren.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen mit Ausnahme der Dachmaterialien und der Höhenbegrenzungen der Einfriedungen zugunsten eines offenen Siedlungscharakters verzichtet wird.

Den Bauherren soll bewusst eine individuelle Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper ermöglicht werden, vor allem auch im Hinblick auf energetisch optimierte Bauweisen.

Grünordnung

Zur Eingrünung des Ortsrandes werden Baumpflanzungen am Ostrand festgesetzt. Da es sich nicht um den endgültigen Ortsrand handelt – im Flächennutzungsplan sind östlich anschließend weitere Wohnbaflächen ausgewiesen – wird auf eine dichtere Eingrünung verzichtet.

Zur Schaffung günstiger klimatischer Verhältnisse im Baugebiet und zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope wird eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen festgesetzt. Die geplante Begrünung je Baugrundstück ist im

Rahmen der Bauantragsunterlagen aufzuzeigen, um die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Baugebietes soll neben wasserwirtschaftlichen Zielen auch der Aufwertung der Biotopausstattung im direkten Anschluss an den Launer Graben dienen.

6. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Gemäß Baugrundgutachten wurde zum Zeitpunkt der Bohrung bis in eine Aufschlusstiefe von rund 3,2 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Nach Hydrogeologischer Karte liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 394 m+NN und somit ca. 6,0 m unter GOK.

Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasserbehandlung

Die Abwässer von Langenmosen werden in der Kläranlage Langenmosen (Scheibentauchkörperanlage, Bemessung 2.200 EW, derzeit ca. 1.557 EW angeschlossen) gereinigt. Die Anlage entspricht dem Stand der Technik und ist noch ausreichend aufnahmefähig. Ein ausreichend leistungsfähiger Vorfluter (Launer Graben; Gewässer III. Ordnung) ist vorhanden.

Das geplante Baugebiet wurde in der damaligen Generalentwässerungsplanung vom 12.09.2013 berücksichtigt.

Das Baugebiet soll gemäß §55 WHG im Trennsystem entwässert werden.

- Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Gemäß Baugrundgutachten ist der anstehende Boden für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes und dem stark schluffigen anstehende Boden ist somit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Im Bereich des geplanten Beckens wurden nur bindige Böden erkundet, wodurch hier eine zentrale Versickerung nicht möglich ist.

Für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers des Baugebiets ist somit die gedrosselte Einleitung in den Launer Graben geplant.

Hierfür ist im Südosten bereits eine Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Baudenkmäler sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes nicht vorhanden.

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gem. Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Mit schädlichen Auswirkungen durch Einwirkungen von Lärm- oder Schadstoffimmissionen wird nicht gerechnet. Aufgrund der Ortsrandlage ist jedoch mit üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich A	ca. 1,60 ha
Nettobauland	ca. 1,15 ha
Straßenflächen	ca. 0,22 ha
Wegeflächen	ca. 0,02 ha
Öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche intern	ca. 0,16 ha ca. 0,10 ha
Geltungsbereich B / Ausgleichsfläche extern	ca. 0,28 ha

Pfaffenhofen, den 27.01.2016