

## B E G R Ü N D U N G

---

Zur Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplans " Langenmosen-Südwest "

vom 20.01 1983, geä. Mai 1983, 08.07. /83, 20.12. /83, 08.08. /86 u.  
28. 01. 1987 für das Gebiet zwischen Kreisstraße ND 14 - Kirchweg -  
Neuburger-Straße - Aitlingweg - sowie Anwesen Daferner und Winter -  
mit der Planbezeichnung.

### " Langenmosen-Südwest II "

---

in der Gemarkung Langenmosen für die Grundstücke FlNrn.

272, 278, 279, 279/1, 279/2, 263, 280, 280/1, 280/2, 281,  
281/1, /2, /3, /4, /5, /6, 282 bis 294, 302, 303, 304, 305,  
305/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, 306, 306/1,  
/2, /3, /4, 307, 307/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10,  
/11, 308, 308/1, 309.

#### A. Planungsrechtliche Voraussetzung

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans im Sinne des § 30 BBauG für die oben aufgeführten Grundstücke wurde vom Gemeinderat, nach einem ersten Beschluß am 12.02. /81, formell am 22.11. /82 beschlossen.

Der vorliegende neue Bebauungsplan wurde aus dem Bebauungsplan " Langenmosen-Südwest " v. 06. 09. /66 i.d.F. vom 02.10./67 entwickelt. Er beinhaltet neben Änderungen einerseits eine Erweiterung (südliche Bauzeile) und andererseits eine Verringerung des Baugebiets-Geltungsbereiches (Herausnahme eines Teils des Dorfgebiets - MD - im Nordosten, Wegfall einer Bauzeile im südöstlichen Teil (FlNr. 308/1) mit dazugehörigem Teilstück des Aitlingweges (FlNr. 269).

Herausgenommen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im einzelnen folgende Flächen:

- a) Vom " Dorfgebiet " (MD) die Grundstücke FlNrn. 278/Teil, 277, 277/1, 276/1, 276, 274, 275, 273, 271, 270, 269, 268, 301, 299, 295 bis 297.
- b) Vom " Allgemeinen Wohngebiet " (WA) die Grdst. FlNr. 308/1.

...

Dazugenommen wurden Teilflächen aus den Grundstücken FlNrn. 304 bis 308 und 305/11 für eine Häuserzeile im Süden des Baugebiets in einer Tiefe von 33 m (einschl. 3 m Grün- und Pflanzstreifen) ab Dekan-Singer-Straße nach Süden.

2. Grundlagen für den Bebauungsplan sind die amtlichen Lagepläne vom Vermessungsamt Ingolstadt und eine örtliche Einmessung der bebauten Grundstücke im Geltungsbereich.
3. Bei der Entwurfsberatung haben mitgewirkt: Die Fachstellen des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, die Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen sowie der Gemeinderat mit Erstem Bürgermeister.
4. Die Überplanung des gesamten Gebietes wurde erforderlich, um neben der Erweiterung und Verringerung in Überarbeitung des bisherigen Bebauungsplans eine bessere, bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zu letzterem ist hervorzuheben:
  - a) Aus Abrechnungsgründen wurden bereits bebaute Dorfgebietsteile aus dem Geltungsbereich des Bebauungsgebietes herausgenommen.
  - b) Die Änderung der Baugrenzen und Wegfall der Baulinien.
  - c) Die Überplanung und Parzellierung der Grundstücke FlNrn. 279, 279/2, 278 und 272 (bish. Dorfgebiet) sowie der FlNrn. 286, 287, 288 und 289 und schließlich noch 280.
  - d) Die Weglassung von entbehrlichen und nicht verkehrsnotwendigen Straßenteilstücken (z.B. über Grundstücke FlNrn. 280 und 308, 308/1 sowie Fußweg FlNr. 276/1, dafür aber Verbreiterung der St. - Ulrich-Straße auf FlNr. 290 (Anbindung Kirchweg).
  - d) Der Wegfall der Gemeindebedarfsfläche " Kindergarten " wegen des mittlerweile im Ort errichteten Kindergartens (s.a. oben unter a)), ein Kinderspielplatz ist nun auf FlNr. 272 in Planung gesetzt.

Insgesamt gesehen ergibt sich auch unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise (hier: Erschließungsanlagenkosten und spätere Unterhaltung) eine optimale Lösung, besonders erwähnt seien hier Straßenbreitenverringerungen und die wohl teuerste Maßnahme Verbindung St.-Ulrich-Straße über FlNr. 280 zur

...

Schillerstraße sowie auch das Problem der Anböschung der Schillerstraße im ersten Drittel von der Neuburger-Straße an. Hier wie auch in allen übrigen Fällen, und hier seien auch die Straßengrunderwerbsverhandlungen genannt, war das Verständnis und das Entgegenkommen der betr. Grundeigentümer ausschlaggebend und der Gemeinde eine große Hilfe.

#### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt an der Südwestseite der Ortschaft Langenmosen und wird zur Hälfte vom bestehenden Dorfgebiet umschlossen.

Es grenzt an der Nordseite an die Neuburger-Straße, an der Westseite an die Kreisstraße ND 14 und wird über diese beiden Straßen wie folgt erschlossen: Von Nordosten her: über Aitlingweg von der

Neuburger-Straße,

von Norden her: über Schillerstraße von der Neuburger-Straße,

von Nordwesten her: über Kirchweg von der Neuburger-Straße als auch Kreisstraße ND 14,

von Westen her: über Dekan-Singer-Straße von der Kreisstraße ND 14.

Das überplante Gebiet umfaßt ca 9,20 ha

2. Die Entfernung des Gebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Grundschule ca 200 bis 600 m,
- Kirche ca 100 bis 500 m,
- Versorgungsläden ca 300 bis 700 m,
- Bushaltenstellen ca 150 bis 650 m,
- Stadt Schrobenhausen (VGem, Bahn u. Ämter) ca 7 km.

3. Die Geländehöhe liegt im Mittel des Baugebietes, Kreuzung Sankt-Ulrich-u. Schillerstraße, 405,6 m ü. NN.

Nach Norden überbrückt die Schillerstraße eine Geländemulde, (Tiefpunkt 399,8 m ü. NN) und mündet in die Neuburger-Straße bei 401,6 m ü. NN, Gefälle Nord ca 2,3 % = ca 4 m.

Geländeneigung vom Kreuzungspunkt nach Osten ca 1,5 % = ca 2,80 m, nach Süden ca 0,4 % = ca 0,6 m, nach Westen bis ND 14 ca 1,3 % = 2,50 m.

Grundwasser ca 2 bis 6 m unter Gelände.

Baugrund ist gemischtkörniger Boden, von Sand bis Geschiebemergel.

4. Vorhandene Bebauung verstreut im ganzen Geltungsbereich mit I- und II - Geschoßen.

...

Das übrige Baugelände ist zum Teil noch Ackerland.

Baumbestände im noch nicht bebauten Gelände sind nicht vorhanden.

5. Die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 2 Abs. 5 BBauG eingeholt.
6. Das Baugebiet liegt im ländlichen Bereich und ist dementsprechend von ländlichen, d.h. landwirtschaftlichen Gegebenheiten umschlossen: Einmal vom gewachsenen Ort mit seinen vorherrschenden Landwirtschaftsbetrieben und andermal von den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dies bedeutet, daß auch die damit verbundenen, typischen Begleiterscheinungen auftreten und diese somit (bei einer ordnungs- und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung) nicht unbedingt und in jedem Fall als nachteilige Wirkung auf die Umgebung im Sinne einer unzulässigen Störung angesehen werden können. Dies hängt auch von der Betriebsweise, insbesondere Art und Umfang der Viehhaltung und mitunter von den Gegebenheiten des Marktes ab und ist daher nicht voraussehbaren Änderungen unterworfen - nicht nur in Form von Betriebsumstellungen (Betriebsweise und Erweiterungen) sondern auch bei normaler Betriebsentwicklung.

Diesbezüglich kann die Lage des Baugebietes als günstig angesehen werden, als daß es im Südwesten von Langenmosen liegt und somit durch die im Sommer vorherrschenden Westwinde vor Immissionen " geschützt " ist. Emissionsträchtige Betriebe (z.B. Intensivtierhaltung) sind in unmittelbarer Nähe ohnehin nicht vorhanden. Jedoch in Anbetracht der das Baugebiet sowohl im Westen, als auch im Süden und Osten umschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muß darauf hingewiesen werden, daß gerade bei der Bewirtschaftung von diesen zumindest zeitweise Emissionen ausgehen - sei es nun das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln oder von Fäkalstoffen (Gülle, Jauche, Mist usw.), oder seien es die Maschinenarbeiten bei der Bewirtschaftung (z.B. Erntearbeiten bis in die Nacht u. ggf. auch an Sonn- u. Feiertagen).

#### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Bauland ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNV als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO:

für Grundstücke die mit dem Gebäudetyp I bebaut werden = 0,5 und  
für Grundstücke die mit dem Gebäudetyp II bebaut werden = 0,8,  
für Grundstücke die mit dem Gebäudetyp I + D bebaut werden = 0,8.

3. Vorhandene Bebauung

30 Häuser: 1/3 mit II Geschossen, 2/3 I - geschoßig, insgesamt 38 Wohnungen.

4. Im Baugebiet sind vorgesehen

50 Häuser mit 1 bis 2 neuen Wohnungen = ca 60 - 70 Wohnungen,  
50 Garagen oder Nebengebäude.

5. Einwohnerzahl nach Vollbebauung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 8 bis 10 Jahren bebaut wird.

Einwohner aus vorhandener Bebauung ca 90,

Einwohner aus Neuzugang ca 140.

Dann werden ca 230 Einwohner mit ca 23  
volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. a) Das Nettowohnbauland umfaßt ca	7,60 ha
Die Verkehrsfläche (Straßen und Wege) umfaßt ca	1,40 ha
Somit umfaßt das Bruttobauland	9,00 ha
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ca	0,20 ha
Somit umfaßt die Bruttofläche	<u>9,20 ha</u>
b) Von der Bruttofläche entfallen demnach	
auf das Bruttowohnbauland	ca 97,83 %
die örtlichen Grün- u. Freiflächen	ca 2,17 %
c) Vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
das Nettowohnbauland	ca 84,78 %
Die Verkehrsfläche für die innere Er- schließung	<u>ca 15,22 %</u>
	100,00 %
d) <u>Durchschnittsbaulandfläche a) Wohnung = 760 m<sup>2</sup></u>	
Bruttowohnungsdichte = 11,11 Wohnungen je ha,	
Nettowohnungsdichte = 13,16 Wohnungen je ha.	

D. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

## E. Erschließung

1. Das Baugebiet hat Anschluß zur Neuburger-Straße und zum Kirchweg. Der südliche Teil (Dekan-Singer-Straße) wird an die Kreisstraße ND 14 angeschlossen und hat über die Schillerstraße zur Neuburger-Straße ebenfalls Verbindung zum Ortsnetz. Auf die vom Verkehr der Staatsstraße (Neuburger-Straße) sowie der Kreisstraße ND 14 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die Straßen im Baugebiet sind im Eigentum der Gemeinde und werden voll ausgebaut.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die " Arnbachgruppe ". Das Verteilernetz ist in den provisorisch befestigten Straßen eingebaut. Die übrigen Leitungen werden vor Ausbau der Straßen eingebaut. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wurde seitens des WZV " Arnbachgruppe " nichts gegenteiliges erklärt.
3. Die Abwässer werden abgeleitet über die bereits vorhandenen Kanäle in den provisorisch ausgebauten Straßen. Im Bereich der Dekan-Singer-Straße muß der Kanal noch eingebaut werden. Alle Kanäle werden über die Hauptsammler zur Zentralkläranlage geleitet. Die Leistungsfähigkeit des Abwasserkanals ist derzeit auf jeden Fall gegeben. Sollte dies bei zunehmender Bebauung sich ändern, wird entsprechendes unternommen.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.
6. Ein Anwandweg südlich des Baugebietes entlang der südl. Häuserzeile (Dekan-Singer-Straße) für die verbleibenden Restgrundstücke wurde auch von den betroffenen Grundeigentümern für entbehrlich gehalten (Zufahrten über Feldweg FlNr. 324).

## F.) Überschlägig ermittelte Kosten

(nach Erfahrungswerten)

(Ohne Abzug der Einnahmen durch Anliegerbeiträge und der schon erbrachten Leistungen).

1. Wasserversorgung je ha ca 18 000 DM x 0,37	= ca 156 000,-- DM
2. Abwasserbeseitigung je ha ca 60 000 DM x 9,2	= ca 550 000,-- DM
3. Herstellen der Fahrbahn einschließlich Straßen- entwässerung ca 9 500 m <sup>2</sup> x 72,-- DM	= ca 684 000,-- DM
4. Herstellen des Gehsteiges einschließlich Randsteine und Entwässerung ca 4 500 qm x 78,-- DM	= ca 351 000,-- DM
5. Grunderwerb für öffentliche Grünflächen ca 2 000 qm x 65,-- DM	= ca 130 000,-- DM
6. Grunderwerb für Spielplatz-Anlage ca 800 qm x 65,-- DM	= ca 52 000,-- DM
7. Straßenbeleuchtung ca 22 Stück x 1 700,-- DM	= ca 37 000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	= ca 1 960 000,-- DM =====

8. Sonstige nennenswerte Folgelasten hinsichtlich Verwaltung, Schule usw. sind nicht zu erwarten.

Da der über die Flurbereinigung in Gemeindeeigentum gelangte Gemeindegrund (einige Feldwege) von den damaligen Grundeigentümern zur Verfügung gestellt werden mußte, wird dieser nicht in den Erschließungsaufwand eingerechnet, d.h. von der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der übrige, im Tausch - oder Kaufwege erworbene Straßengrund einschließlich Gemeinbedarfsflächen wird zum jeweiligen Preis angesetzt.

Der Planfertiger:

Sandizell, den 24. 01. 1983

Änderungen:

Sandizell, den 03. 02. /83

Sandizell, den 20. 12. /83

Sandizell, den 31. 07. /84

Sandizell, den 08. 08. /86

Sandizell, den 12. 02. /87

**JOHANN MIESSL**

Architekt

Asamstr. 18 - Tel. 08252/1223

8898 Schrobenhausen

Sandizell

Mießl Johann Architekt

Die Gemeinde Langenmosen:

Langenmosen, den 24.01. 1983

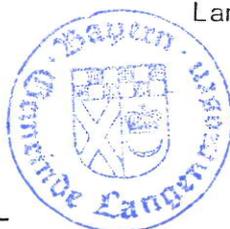
Langenmosen, den 03. 02. /83

Langenmosen, den 20. 12. /83

Langenmosen, den 31. 07. /84

Langenmosen, den 08. 08. /86

Langenmosen, den 12. 02. /87



1. Bürgermeister Herr Buchard