GEMEINDE
ERDWEG

Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

„Südlich der Römerstraße“

Ortsteil Langengern

C) BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.10.2026

Projektnummer: 21102
Bearbeitung: CR

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Verfahren 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4. Bechreibung des Planbereiches 5
5. Übergeordnete Planungen 8
6. Umweltbelange 12
7. Planungskonzept 16
8. Begründung der Festsetzungen 16
9. Klimaschutz, Klimaanpassung & CO_2-relevante Auswirkungen 21
10. Flächenstatistik 21

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Ortsteil Langengern besteht ein Bedarf an Einfamilienhäusern, die überwiegend von der einheimischen Bevölkerung nachgefragt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Nachverdichtung durch neue Wohnbauflächen im Innenbereich des Ortsteils Langengern durch die Gemeinde Erdweg nachgekommen.

Es wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung und weitere nicht störende Nutzungen in Langengern geschaffen. Das Plangebiet eignet sich für ein allgemeines Wohngebiet, da es im Norden, Osten und Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 6.600 m² (0,66 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und diesbezüglich die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg

Der seit dem 27.02.2015 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich der Römerstraße“ Ortsteil Langengern sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Folglich stimmt das geplante Vorhaben mit der aktuellen Darstellung und Zielsetzung des Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

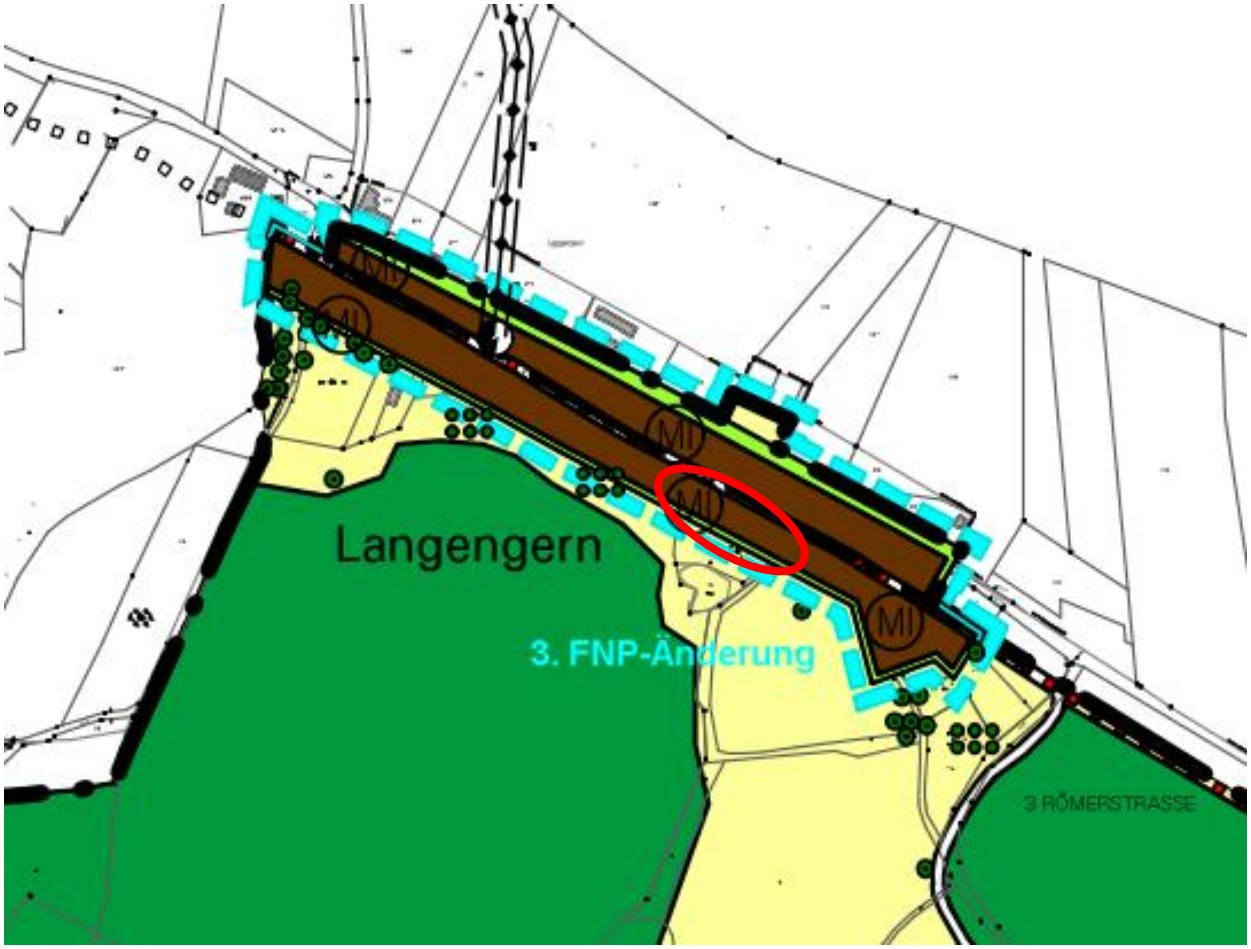


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nördlich) gilt der Bebauungsplan Nr. 60 „Nördlich der Römerstraße“.

4. BECHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 6.598 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 422 und 423/1 vollständig und eine Teilfläche der Flur-Nr. 424, alle innerhalb der Gemeinde Erdweg und Gemarkung Unterweikertshofen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

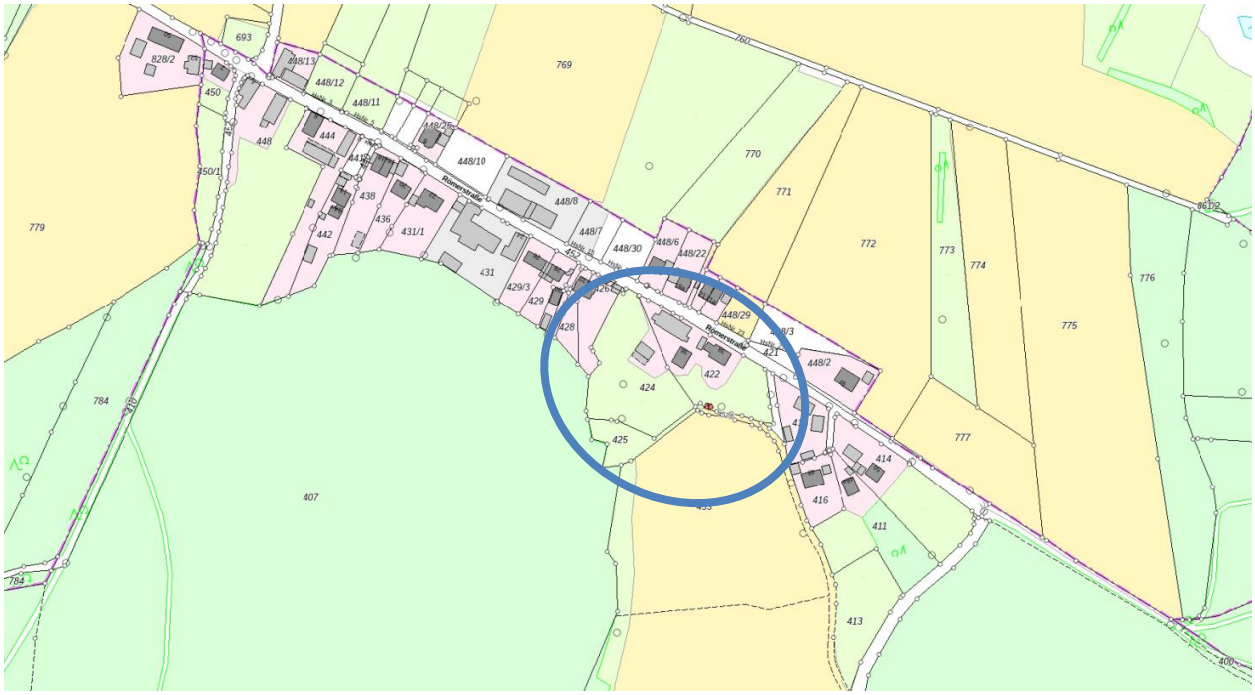


Abbildung 2*: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)*

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Erdweg im Ortsteil Langengern und ist ca. 5,5 km Luftlinie vom Zentrum Erdweg entfernt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Römerstraße
- Im Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche
- Im Westen durch Wohnbebauung

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Grünstrukturen sind vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden von etwa 520,7 auf 517,2 m ü. NHN ab.



Abbildung 3*: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 google maps)*



Abbildung 4*: Blick von Westen nach Osten entlang der Römerstraße (Foto vom 14.09.2021)*



Abbildung 5*: Private Grünanlagen hinterhalb des bestehenden Wohnhauses (Foto vom 14.09.2021)*



Abbildung 6*: Blick entlang des maroden Stadels (geplanter Abriss), (Foto vom 14.09.2021)*

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Erdweg liegt im allgemein ländlichen Raum der Region München. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Dachau (ca. 13 km), Fürstenfeldbruck (ca. 17 km) und Aichach (ca. 19 km). Das nächste Oberzentrum und gleichzeitig Metropole ist München in ca. 29 km Entfernung sowie das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 km Entfernung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich der Römerstraße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) einschlägig.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2023) liegt die Gemeinde Erdweg im allgemein ländlichen Raum. München ist dabei als Metropole, Dachau und Fürstenfeldbruck sind als Mittelzentren dargestellt.

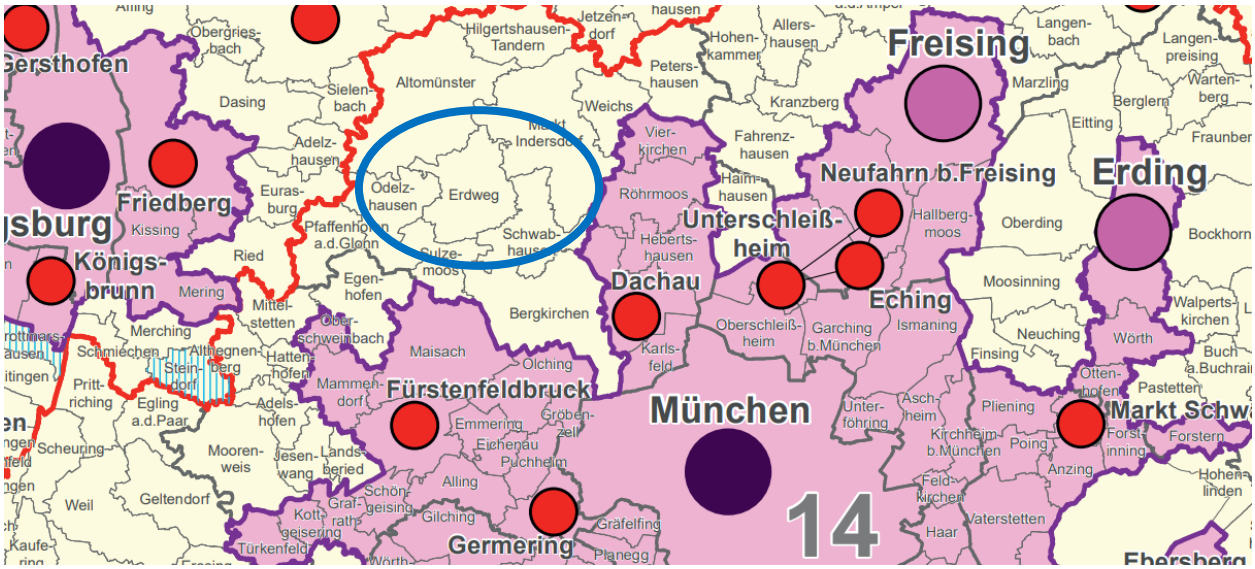
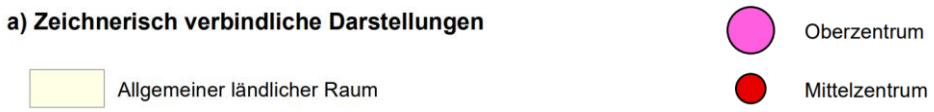


Abbildung 7: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2023, o. M.



Die Planung verfolgt die raumstrukturellen Ziele und Grundsätze des LEP:

5.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

5.1.2 Raumstruktur

- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind sowie er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann

5.1.3 Siedlungsstruktur

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
    - (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
    - (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung
    - (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

5.1.4 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, die Lage in Bahnhofsnähe sowie die damit verbundene gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

5.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Für die Gemeinde Erdweg ist der Regionalplan der Region München maßgebend. Raumstrukturell wird die Gemeinde Erdweg als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume ausgewiesen.

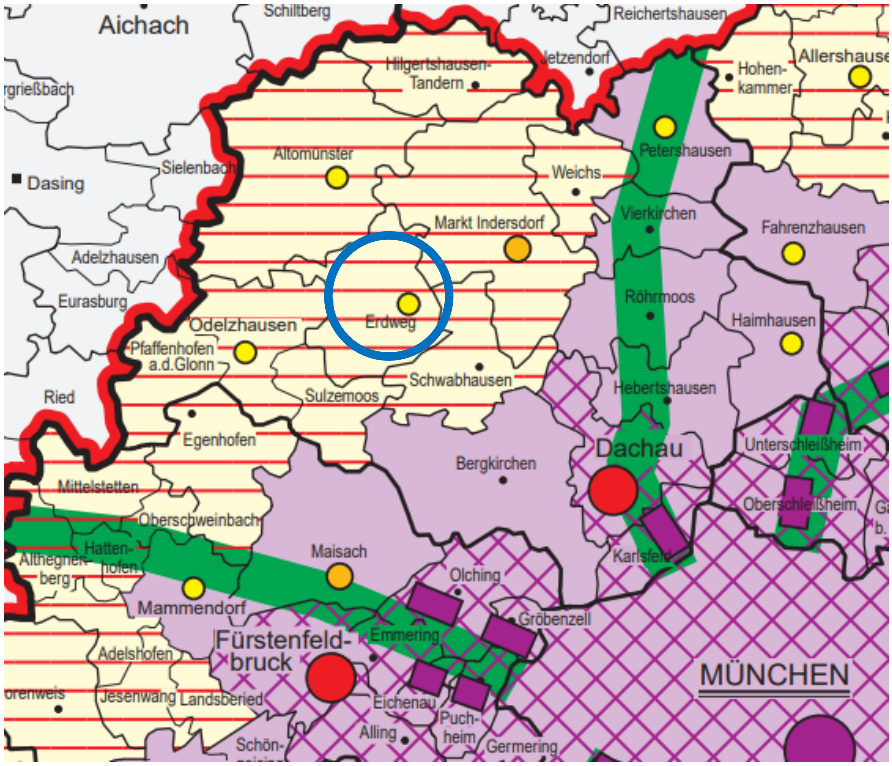


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region München (RP 14), o. M.

Ziele des Regionalplans

- Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1.April 2003)

- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum

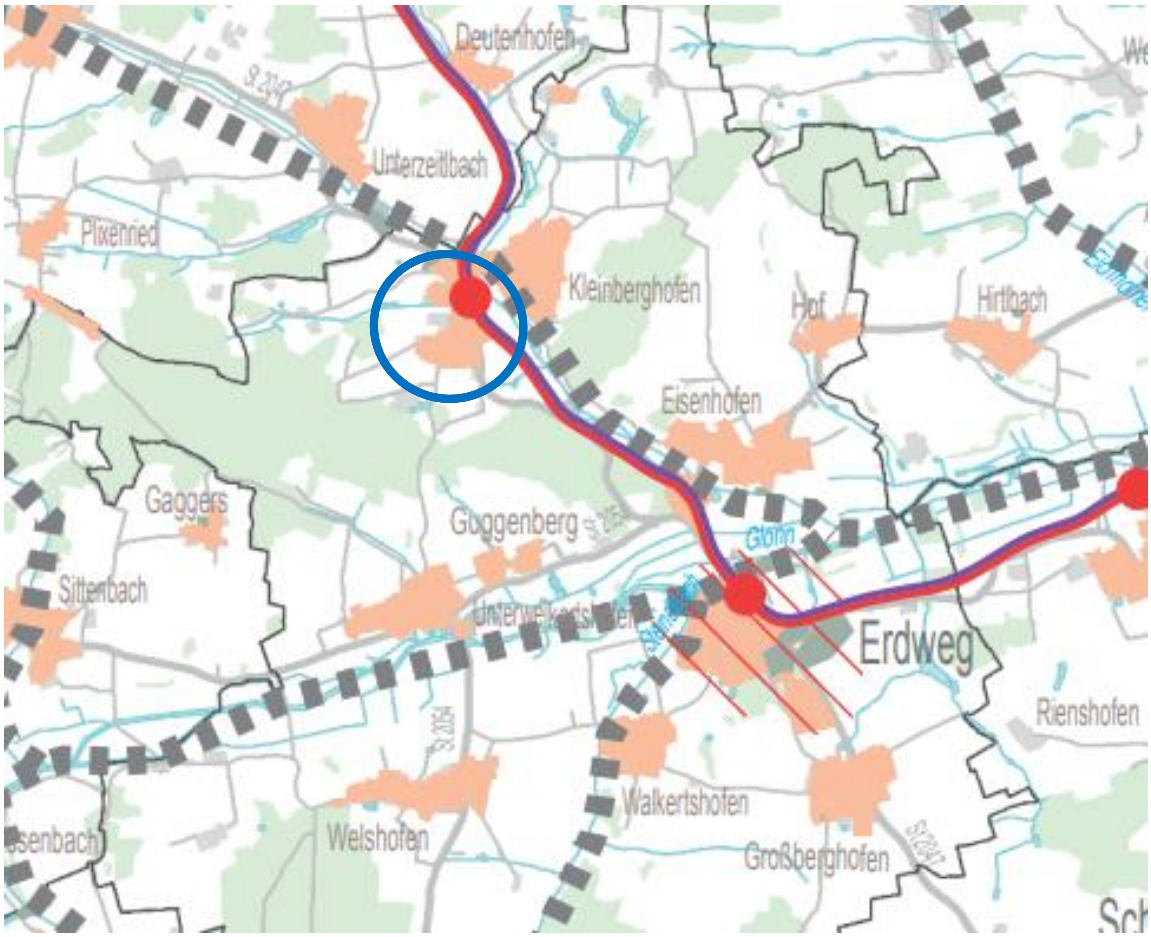


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14,) Karte 2, o. M.

Siedlungsflächen

durch genehmigte Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen;
Erhebung: Juli 2017

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Technische Infrastruktur

Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof / Haltepunkt)

S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)

Zur Siedlung sind im Regionalplan folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze im Textteil B II aufgeführt:

- Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

- Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
- Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
- G 2.4 Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.
- Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.
- Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Wohngebiet steht in hohem Maße im Einklang mit den genannten Zielen und Grundsätzen. Insbesondere die Orientierung der Siedlungsentwicklung an einem Schienenhaltepunkt sowie die Berücksichtigung einer verkehrlich gut angebundenen Lage tragen zur Umsetzung der regionalplanerischen Leitvorstellungen bei. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RPs ist nicht erkennbar.

6. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet besteht derzeit aus Grün- und Lagerflächen mit punktuellem Baumbestand und ist zu Teilen bereits bebaut. Darüber hinaus erfolgen weitere Strauch- und Baumpflanzungen im Rahmen der Ortsrandeingrünung südlich der Baufelder. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Die Planung umfasst umfangreiche grünordnerische

Maßnahmen auf privatem Grund, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben eventuell ausgelöste Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen Festsetzungen zur Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen vor.

Unabhängig davon sind bei ggf. erforderlichen Gehölzentnahmen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sowie die gesetzlichen Schutzzeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Vor einer Entnahme sind die betroffenen Gehölze auf das Vorkommen geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren.

6.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende geologische Einheit: Lößlehm, pleistozän. Die Gesteinsbeschreibungen umfassen Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt).

Gemäß der Bodenschätzungsflächen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Bodenart Grünland (Gr) mit Lehm (L) im Bereich der mittleren Ertragsfähigkeit einzuordnen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Vorhandene Gebäude sollen teilweise nur ersetzt werden, Baulücken werden geschlossen. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Neuaufstellung eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Gestaltung der Flächenversiegelungen eingeschränkt. Zudem sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die Regelungen des BauGB und der DIN 18915 und 19731 zum Bodenschutz einzuhalten. Dabei wird der Umgang mit dem Mutterboden und die Verwertung des Bodenmaterials des Baugrundstückes geregelt. Entsprechend ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

6.4 Schutzgut Fläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Mischgebietsfläche dargestellt. Nördlich, östlich und westlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Wohnbauflächen, bzw. die Ortserschließung „Römerstraße“. Südlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche bzw. Grünflächen begrenzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) festgesetzt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens im Zuge der Berichtigung. In dem Plangebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Das Vorhaben überplant bereits bebaute Flächen und steuert ortsbildverträglich eine innerörtliche Nachverdichtung. Entsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete. Durch geringfügigen Neuversiegelungen ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

Private Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert werden um die Kanalisation zu entlasten, oder zurückgehalten werden (z.B. Zisterne) um es nutzbar zu machen oder es gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen um eine Verdunstung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und bei starkem Regen Überschusswasser zurückzuhalten.

Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Versiegelungsmaßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

In der Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken), wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können. Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte keine Hinweise auf eine potenziell erhöhte/starke (orange/rot) Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor. Zudem liegen auch keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche im Plangebiet.



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der westliche Teil der noch unbebauten Grundstücke befindet sich in einem wassersensiblen Bereich mit gleichzeitigem Hinweis auf eine potentiell mäßigen Überflutungsgefährdung durch

Starkregenereignisse. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen, zudem befinden sich südlich des Plangebietes großflächige Kaltluftentstehungsgebiete in Form von Wald- und Landwirtschaftsflächen. Da einige neue Wohngebäude im Plangebiet durch die Nachverdichtung entstehen sind während der Bauphase zeitweise in der Luft Anreicherungen von Staub und Verkehrsabgasen zu erwarten. Darüber hinaus sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird größtenteils als Wohnbaufläche genutzt. Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes hat sich die Nutzung im Bereich des Bebauungsplans zu einer überwiegenden Wohnnutzung verändert. Das geplante Vorhaben der Nachverdichtung durch Wohngebäude ändert die derzeitige tatsächliche Art der Nutzung nicht.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe (Autohaus, Lackierfachbetrieb). Im Bebauungsplans Nr. 60 „Nördlich der Römerstraße“ wird darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Dachau, Sachgebiet Immissionsschutz, einen Abstand von 50 m zu den Ablufteinrichtungen des Lackierfachbetriebes für Wohngebäude empfiehlt. Diese Empfehlung kann mit einem Abstand von rund 90 m eingehalten werden. Das Autohaus wird als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft.

Immissionsschutzfachliche Konflikte ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Entsprechend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Somit soll das Ortsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleiben. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtung nicht zu erwarten.

6.9 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal (D-1-7633-0001) „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. In den textlichen Festsetzungen sind bereits Hinweise hierzu enthalten.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Planbereiches vor, weitere Wohngebäude als Einzelhäuser mit Garagen zu errichten. Die Häuser sollen der angrenzenden Bebauung und dem dörflichen Charakter von Langengern hinsichtlich des Maßes und der Gestaltung angepasst und in die gewachsene Struktur eingefügt werden.

Die beiden historischen Wohnhäuser mit ihren Garagen sollen erhalten bleiben. Der vorhandene Stadel ist schwer sanierungsbedürftig und wird für eine Neubebauung abgerissen. In den entstehenden und den vorhandenen Baulücken können so durch Nachverdichtung fünf neue Wohngebäude entstehen, die sich am Bestand orientieren.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Grenze der Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan dürfen nicht überschritten werden, weshalb, abgesehen von dem Bestand, eine Neubebauung in zweiter Reihe nicht angestrebt wird. Um die Nachverdichtung gezielt steuern zu können und die Gebäudeanzahl und Anordnung zu regeln, sind die Baufenster einzeln definiert.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die bestehende Römerstraße erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen. Die vorhandene Zufahrt auf das Grundstück entfällt, zur inneren Erschließung ist eine neue Zufahrt vorgesehen. Da diese ein starkes Gefälle aufweisen muss, ist sie lediglich zur privaten Erschließung geeignet. Die östlichen Neubauten können durch einen Ausbau des Anwandweges auf Fl.Nr. 423/1 erschlossen werden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Die Wohnnutzung hat sich bereits durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe entwickelt und soll weiter ausgebaut werden. Die Grundstückseigentümer wurden wesentlich am Verfahren beteiligt, wodurch sichergestellt ist, dass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht

mehr möglich ist. Die weiteren Nutzungen geben dem Ort Langengern den nötigen Spielraum um sich zukunftsfähig zu entwickeln.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Gebietes entsprechen und durch ihre Größe, Immissionen oder Frequentierung nicht zu der Wohnnutzung passen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt. Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,45 festgelegt. Diese Festsetzungen dienen einer moderaten Nachverdichtung und begrenzen gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird das Ortsbild gewahrt und trotzdem eine Ausnutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Auf Grund der Ortsrandlage ist bei der Geschossigkeit (II) darauf zu achten, dass die zulässige Wandhöhe bei maximal 4,5 m bei einem Vollgeschoss bzw. maximal 6,5 m bei zwei Vollgeschossen liegt und die maximal zulässige Gesamthöhe von 10,0 m nicht überschritten wird. Dies entspricht den heutzutage üblichen Maßen im Einfamilienhausbau und erlaubt eine Vielzahl an Kubaturen. Gleichzeitig entspricht es den Bestandsgebäuden der Umgebung.

Für die einzelnen Baufenster sind verschiedene Bezugspunkte für die Höhengestaltung der Gebäude definiert. Dabei sind vor allem die unteren Bezugspunkte relevant für die Anpassung der Gebäude an die bestehende Topographie. Für das geplante Doppelhaus ist dabei die Kommunwand ausschlaggebend, somit ergibt sich zwischen den Doppelhaushälften keine Abstufung.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Grenzabstände

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist, wobei die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung gilt. Gleichzeitig definieren die Baufenster die Anzahl der zukünftigen Gebäude. Um den Eigentümern dennoch Spielraum für die Planung einzuräumen sind Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baufenster mit einer Beschränkung auf 4 m Tiefe zulässig. Ebenso sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile an Gebäuden bis maximal 1,0 m zulässig. Dadurch erhalten die Gebäude für ihre Dachüberstände oder Vordächer einen größeren Gestaltungsspielraum. Ebenfalls dürfen Garagen außerhalb der Baugrenzen liegen um besonders bei kleineren Grundstücken die Grenzbebauung ausnutzen zu können. Lediglich innerhalb der Anpflanzungsfläche sind keine Bebauungen gewünscht um hier eine Eingrünung sicher zu stellen.

Nachdem es sich um ein Hanggrundstück handelt, werden sich bei den Grenzgaragen bei der Ermittlung der Abstandsflächen höhere Werte für die mittlere Wandhöhe ergeben. Dies würde die Errichtung von Garagen entlang der Grenzen i. S. v. Art. 6 der BayBO ausschließen.

Die Wandhöhe ist entweder vom natürlichen (bestehenden) Gelände oder vom festgesetzten Gelände zu ermitteln, unabhängig von der Festsetzung des OK EG im Bebauungsplan. Nachdem kein Gelände festgesetzt wird und die Bebauung wie in Abb. 11 erkennbar bei Neubauten deutlich über dem natürlichen Gelände entstehen wird, ist eine zulässige Abweichung erforderlich.



Abbildung 11: Beispiel zur Errichtung von Garagen

8.4 Anzahl der Wohnungen

Die Begrenzung zwei Wohneinheiten je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte dient der Sicherung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur und der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung durch Mehrfamilienhausnutzung im Einfamilienhausbereich. Dadurch soll der Gebietscharakter als ruhiges Wohngebiet erhalten bleiben.

Mit der Abstufung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude je nach gewähltem Gebäudetyp (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) bewegt sich die Gemeinde noch in dem von der Ermächtigungsgrundlage gesteckten Rahmen. Bei dieser Differenzierung verwendet sie im öffentlichen Baurecht anerkannte Gebäudetypen, die § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zur Definition der offenen Bauweise verwendet.

Die örtliche Stellplatzsatzung dient der Entlastung des öffentlichen Straßenraums durch den ruhenden Verkehr und ist umzusetzen.

8.5 Boden- und Grundwasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss durch unversiegelte Flächen örtlich versickert werden, dazu sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen von privaten Hof- und Lagerflächen getroffen worden. Zusätzlich sollen Flachdächer von Nebenanlagen

und Garagen zu begrünt werden. Die Substratschicht trägt zur Wasserspeicherung und Rückhaltung bei und entlastet zusätzlich das Kanalnetz.

8.6 Private Grünflächen

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen damit diese als Verdunstungs- bzw. Versickerungsfläche dienen können.

Die Festsetzung zur Baumpflanzung je angefangener Grundstücksfläche von 300 m² dient der Durchgrünung des Baugebiets und stärkt zugleich die ökologische Qualität sowie die gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild. Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden. Die empfohlene Verwendung standortgerechter und klimaresilienter Gehölze stellt eine Anpassung an die örtlichen Standortbedingungen sicher und fördert die Biodiversität. Die empfohlene Artenliste dient der Verbreitung heimischer Gehölze welche mit den örtlichen Witterungsverhältnissen zurechtkommen und für Insekten und Vögel wichtige Nahrungsquelle und Lebensraum darstellt.

Die Grundstücke des Plangebiets sollen im Rahmen der Ortsbildgestaltung eine Ortsrandeingrünung erhalten. Dazu ist die Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese soll durch heimische Gehölze gestaltet werden und zusätzlich die Biodiversität im Gebiet unterstützen.

Weiter sind Gestaltungselemente wie Steingärten oder Koniferen unzulässig, da Sie weder die Biodiversität unterstützen, noch als Regenwasserrückhaltung dienen.

8.7 Gestaltungsfestsetzungen

Damit sich die Gebäude des Plangebiets in die umliegende Bestandsbebauung eingliedern und der dörfliche Charakter von Langengern gewahrt bleibt, wurden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese berücksichtigen jedoch auch einen Spielraum für die Eigentümer welche beispielsweise zwischen Sattel-, Walm- und Zeltdächern und deren Neigung zwischen 15° und 45° wählen können. Die Farbgestaltung der Dacheindeckung hat aus dem roten oder grauen / dunkel-grauen Farbspektrum zu erfolgen. Dies bringt Flexibilität und Individualität bei der Gestaltung des Dachraumes mit sich und ist dennoch ortstypisch.

Darüber hinaus werden Aussagen zur Errichtung von Dachaufbauten formuliert, welche sich am bestehenden Siedlungsumfeld orientieren und das Ortsbild wahren sollen. Dazu sind Festsetzungen zu Dachgauben im Zusammenhang mit den Dachneigungen und Dachlängen getroffen worden. Mit diesen Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht werden sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen im Siedlungsumfeld von Dachaufbauten im Verhältnis zum gesamten Dach aufrechterhalten werden. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, sind Doppelhäuser mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen und die farbliche Gestaltung des Daches, bzw. der Fassade ist aufeinander abzustimmen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen sich in die Architektur der neuen Gebäude einfügen und nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher dürfen diese nicht aufgeständert werden.

Damit reflektierende Wirkungen und optische Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen durch die geplanten Gebäude vermieden werden, sind Einschränkungen zur Farb- und Materialgestaltung getroffen worden. Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass Klinker- und Holzblockfassaden nicht zulässig sind.

Um den dörflichen Charakter auch im Plangebiet herzustellen, sind bei den Einfriedungen Festsetzungen zur Höhe, Art und Dichte getroffen worden. Diese sollen möglichst offen gestaltet werden um ein einladendes Quartiers- und Straßenbild zu erzeugen. Dies wird ebenfalls durch die punktuelle Hinterpflanzung innerhalb der Grundstücke unterstützt. Für die notwendige Durchwegung für Kleintiere (z. B. Igel) sind Einfriedungen durchlässig auszuführen. Aus diesem Grund sind geschlossene Einfriedungen unzulässig. Zusätzlich sind jegliche Einflechtungen von Kunststoffelementen sowie durchgängige Mauern nicht erlaubt. Dadurch wird verhindert, dass die Gestaltung des Straßenraumes durch künstliche Elemente abgewertet wird. Für die Sicherung der technischen Anforderungen von Einfahrtstoren, Tiefgaragenzufahrten und Gartentüren werden jedoch geschlossene Elemente zugelassen.

8.8 Beleuchtung

Im Rahmen des Artenschutzes wurden Festsetzungen für die Beleuchtung im Geltungsbereich getroffen, die der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Schädigung der Insekten entgegenwirken sollen. Beleuchtungen, die beispielsweise nur dem Zweck der Fassadengestaltung dienen, sind daher ausgeschlossen. Zudem zielt die Festsetzung der Begrenzung der Beleuchtung auf das notwendige Minimum auch auf die Energieeinsparung ab, die ebenfalls dem Klimaschutz dient.

8.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen dienen der Wahrung des natürlichen Geländeverlaufs sowie der Vermeidung unverhältnismäßiger topografischer Eingriffe.

Aufschüttungen bis zu 5 m vor dem Gebäude sind zulässig, damit das auf der Südseite gelegene Kellergeschoss verdeckt werden kann und Terrassen angelegt werden können.

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von Zufahrten ist erforderlich, um eine Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Verpflichtung zur Angleichung an den natürlichen Geländeverlauf sowie die Begrenzung von Böschungen und Stützmauern dient der Minimierung landschaftlicher Eingriffe und der Sicherung eines möglichst naturnahen Erscheinungsbildes.

Der höhengleiche Übergang zu Nachbargrundstücken verhindert Konflikte durch Geländesprünge und trägt zur städtebaulichen sowie nachbarschaftlichen Verträglichkeit bei.

9. KLIMASCHUTZ, KLIMAANPASSUNG & CO_2-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- **Begrenzung von versiegelten Flächen**

  § 2 (1) GRZ, § 5 Boden- und Grundwasserschutz

- **Vermeidung von versiegelten Flächen**

  § 6 (1) Private Grundstücksfläche

- **Versickerung von Niederschlagswasser**

  § 5 Boden- und Grundwasserschutz

- **Dachbegrünung**

  § 5 (3) Flachdächer

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**6.598 m²**	**100,0 %**
Bauflächen	4.322 m²	ca. 66 %
Straßenverkehrsfläche	187 m²	ca. 3 %
Fläche für die Landwirtschaft	2.089 m²	ca. 31 %