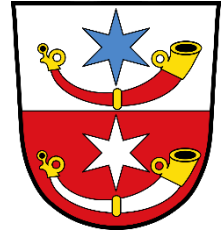

GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“

D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 27.10.2025

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

Projektnummer: 25068

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Einzelhandelsverträglichkeit	10
6. Umweltbelange	13
7. Planungskonzept	15
8. Begründung der Festsetzungen	17
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	18
10. Flächenstatistik	20

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Langenneufnach ist in ihrer Steuerungsaufgabe bezogen auf die kommunale Entwicklung bestrebt, eine langfristige Nahversorgung aller Bevölkerungsgruppen der Gemeinde sicherzustellen. Diesem Ziel entsprechend und um eine nachhaltige sowie städtebaulich integrierte Entwicklung zu gewährleisten, soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit für einen Discountermarkt und einen Getränkemarkt geschaffen werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 4.740 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1357, 1358/2 und 1361/20. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Langenneufnach.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

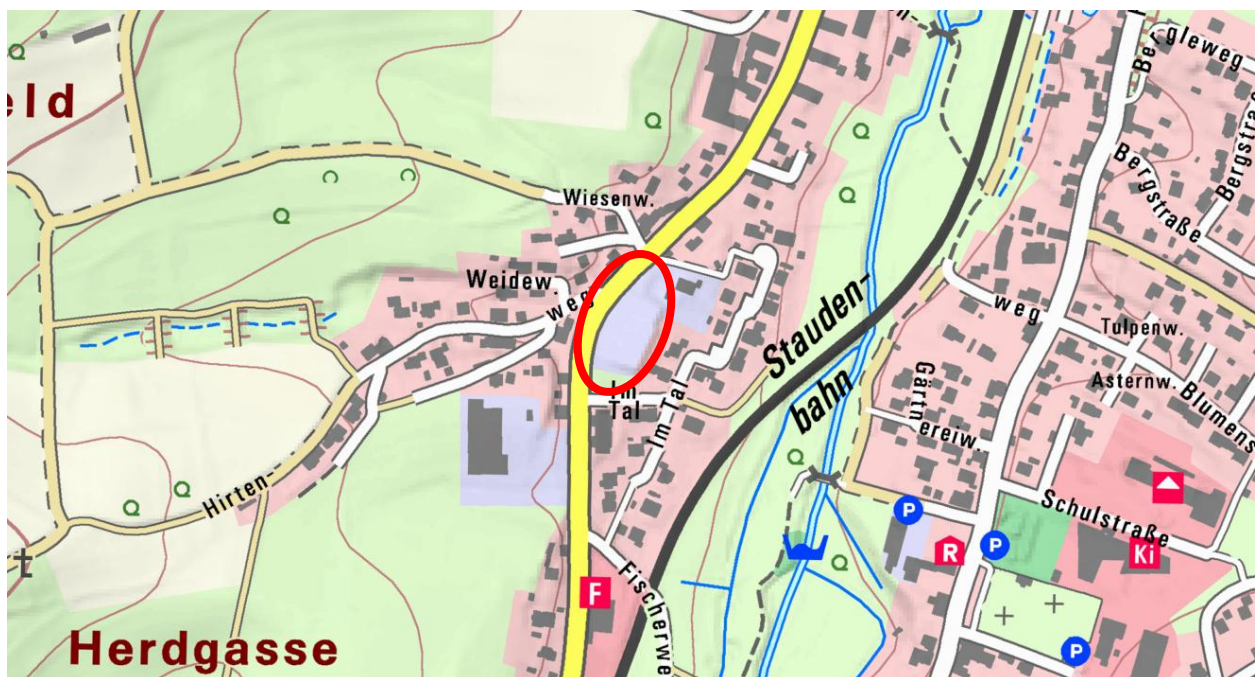


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung sowie im Süden und Westen an Verkehrsflächen mit angrenzender Wohnbebauung.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost auf, wobei der höchste Punkt sich dabei im Südosten auf ca. 518,40 m ü. NHN befindet. Das Gelände fällt auf ca. 515,10 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) [Stand: 2024], o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abbildung 2 gibt nicht den gegenwärtigen Stand des Plangebietes wieder, zeigt aber auf, dass das Plangebiet bis vor kurzem noch bebaut war und entsprechend genutzt wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches (oder gem. Abbildung 2 blauer Linie) befinden sich gegenwärtig keine Gehölze oder baulichen Anlagen (Beläge) mehr. Das Plangebiet stellt sich als ausgeräumte Wiesenfläche dar. Das vorhandene Einzelgehölz (Baum) mit Hecke stehen auf der angrenzenden Flurnummer.



Abbildung 3: Fotografie des Plangebiets (Südansicht) vom 21.10.2025

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.

2.3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden oder grenzen auch nicht an dieses.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

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

- [13a] Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung / dient als Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- [13a] Durch den Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- [13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- [13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

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.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenneufnach die Entwicklungsziele einer gemischten Baufläche, einer Wohnbaufläche sowie von Einzelgehölzen dargestellt. Der Bebauungsplan ist entsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.



Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Osten und überschneidet sich im Süden mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ mit 1. Änderung. Dieser setzt für die Flurnummer 1361/20 ein allgemeines Wohngebiet fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht hier nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen der kommunalen Entwicklung und wird entsprechend für diesen Teilbereich geändert.

Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan entlang der Flurstücksgrenzen zu 1358/2 eine Schallschutzmauer fest, da hier ehemals ein Gewerbe angesiedelt war. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Zulässigkeit dieser festgesetzten Schallschutzmauer aufrecht, die mit dem Wegfall des Gewerbes abgerissen wurde.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit keinen weiteren Änderungsinhalten und Auswirkungen verbunden. Die Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen eines Gutachtens von der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH betrachtet und analysiert.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des

Fischerweges“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Langenneufnach befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum.

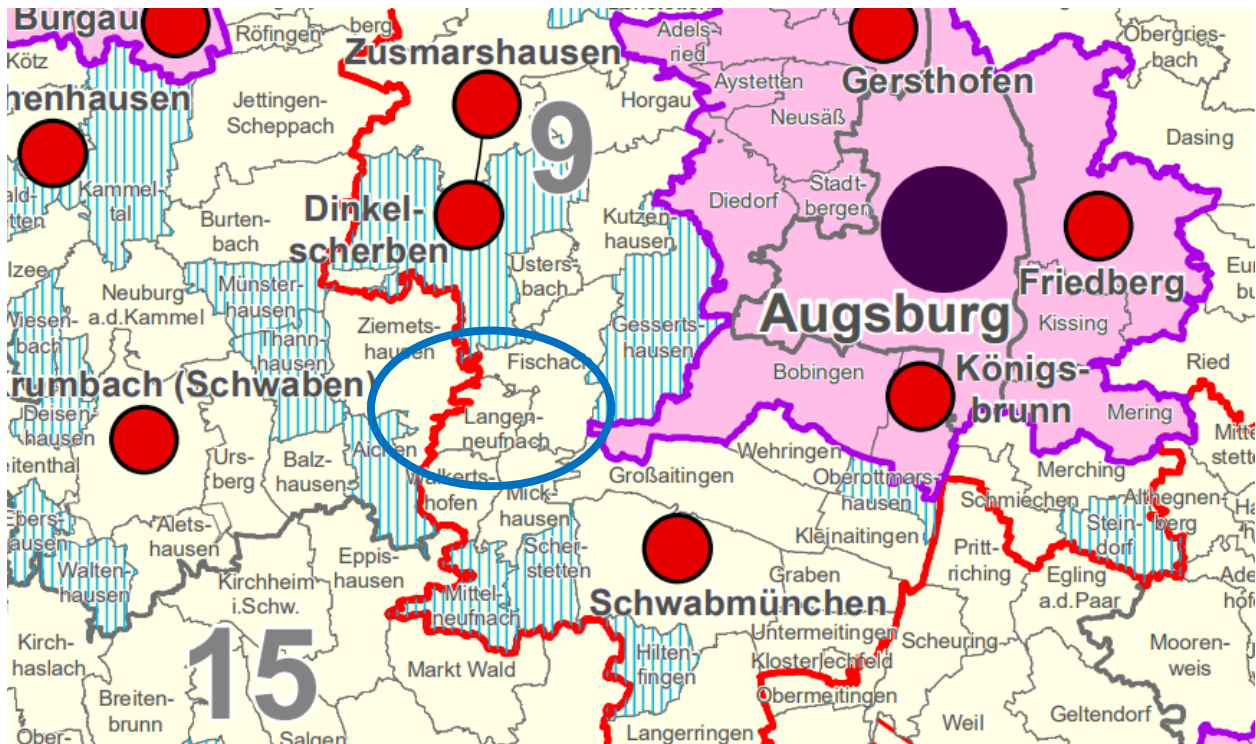


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (1.1.1 Z)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern [...] geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 G]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 G]
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, [...] genutzt werden. [1.2.2 G]

- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierlichen Anpassungen an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. [1.2.4 G]

4.1.2 Raumstruktur

- 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, [...]. [2.2.5 G]

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [3.1.1 G]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...] [3.2 Z]

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Sicherung und den Ausbau der Versorgungsfunktion bzw. der Grunddaseinssicherung den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist gegenwärtig nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 03.03.2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthalten kann. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Langenneufnach im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in der Region Augsburg. Das geplante Vorhaben dient der Weiterentwicklung entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [B V 1.1 G].

Zum Einzelhandel sind im Regionalplan folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. [3.1 Z]
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. [3.3 G]

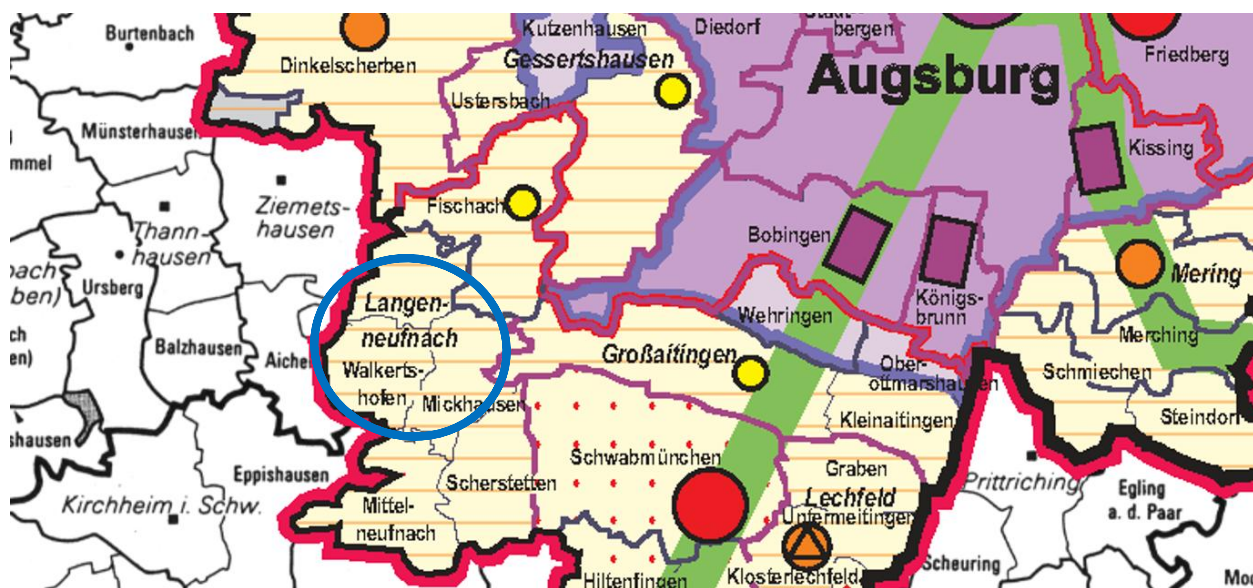


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft keine gebietsbezogenen oder angrenzenden Aussagen zur Natur und Landschaft.

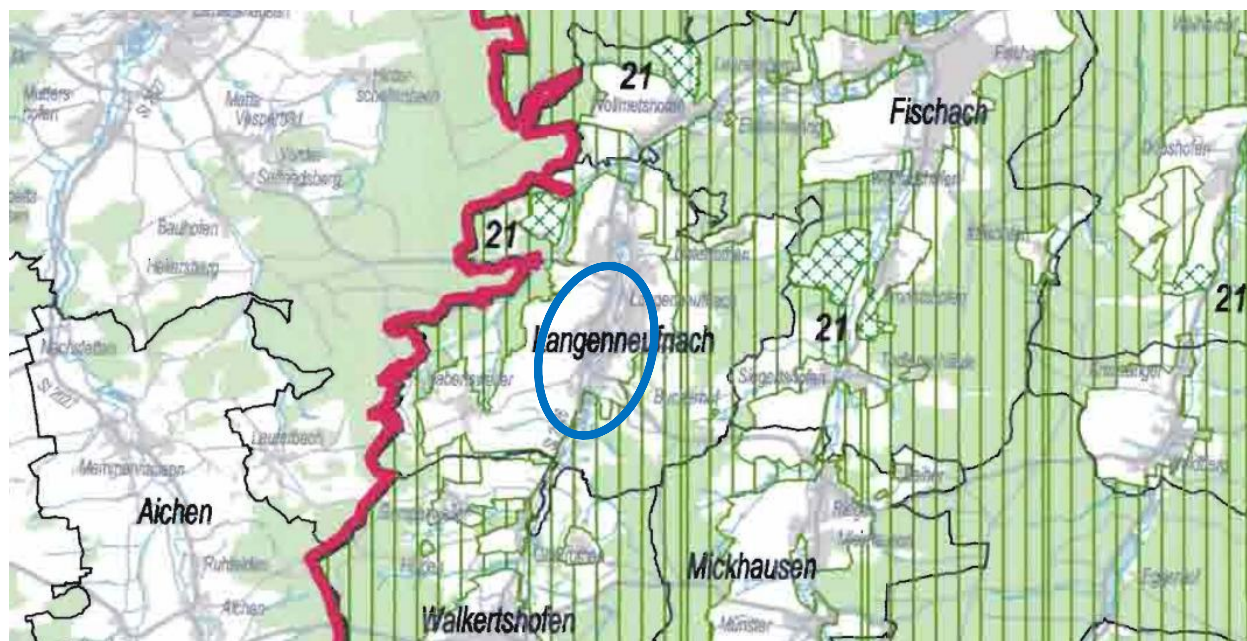


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs sowie des Regionalplans Augsburg in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP ist nicht erkennbar.

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Gemeinde
- Lage in der Kommune: städtebauliche Integration des Standortes in Grafenwiesen
- zulässige Verkaufsfläche

Zusätzlich ist zu klären, ob es sich bei vorliegendem Projekt um eine Agglomeration im Sinne des § 11 Abs. 3 NauNVO handelt, da sowohl ein Lebensmitteldiscounter als auch ein Getränkemarkt geplant sind.

5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in die-sem Punkt den landesplanerischen Zielen.

5.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort für den Lebensmittelmarkt liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Langenneufnach. Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohn- und Mischbebauung geprägt.

Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der im westlichen Teil durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Projektstandort ist angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Es besteht eine funktionierende und angemessene ÖPNV-Anbindung, die den örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes entspricht. Diese Anbindung wird durch die Angebote AVV (Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund), die RBA Dillingen (Regionalbus Augsburg) und die Gemeinde Langenneufnach sichergestellt.

Die Haltestelle Langenneufnach Süd befindet sich etwa 500 Meter Luftlinie entlang der Hauptstraße entfernt in der an der Kreuzung Hauptstraße und Schwabmünchner Straße.

- Insgesamt erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm) geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

5.4 Agglomerationen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens

drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte zu erfasst. Hierbei handelt es sich um die Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe. Das Vorliegen einer Agglomeration im Sinne des LEP ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

5.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der geplante Lebensmittelmarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: 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 kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als ausgeräumte Wiesenfläche dar. Noch im Jahr 2025 war ein wesentlicher Teil des Plangebiets überbaut und wurde gewerblich genutzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets, der ausgeräumten Wiesenflur, der umgebenden anthropogenen Nutzung sowie der direkten Nachbarschaft zu Verkehrsflächen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

6.3 Schutzgut Boden

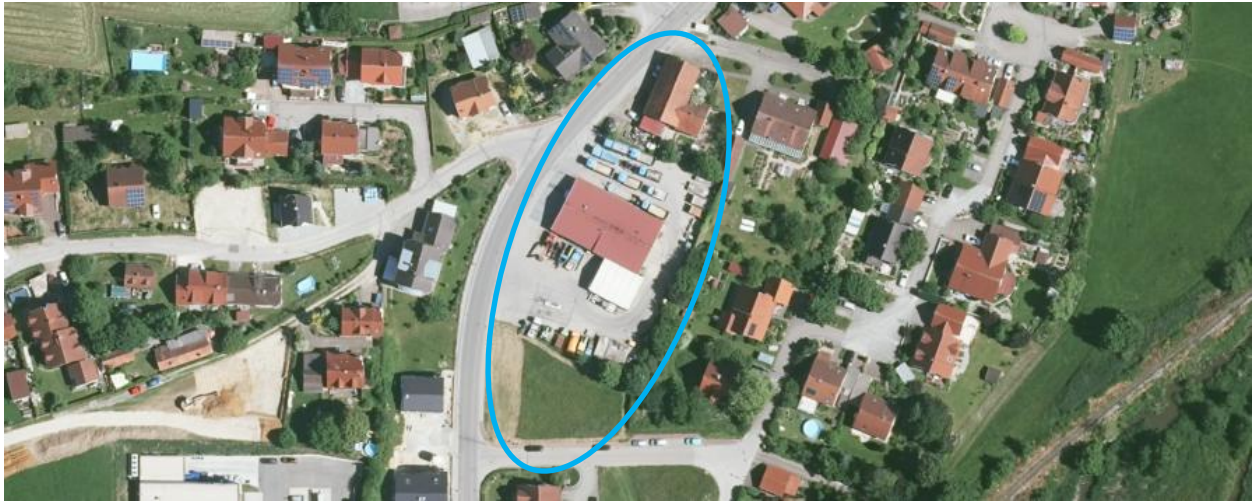


Abbildung 8: Ortholuftbild des Plangebiets [Stand 2022]

Abbildung 8 zeigt das Plangebiet gem. Befliegung aus dem Jahr 2022. Im Abgleich mit Abbildung 2 aus dem Jahr 2024 ist zu erkennen, dass das Gewerbe in dem Sinne erst vor kurzem abgerissen wurde. Zudem war das Plangebiet auch im Norden bebaut während der Bebauungsplan Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ für das südliche unbebaute Gebiet Baurecht geschaffen hat. Entsprechend ist durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von keiner deutlichen Verschlechterung der Auswirkungen für das Schutzgut Boden auszugehen.

6.4 Schutzgut Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine vormalig genutzte Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich der Gemeinde wird vermieden, folglich ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

6.5 Schutzgut Wasser

Durch die Überbauung werden die Bodenteilfunktionen beeinträchtigt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet eingeschränkt wird. Allerdings war das Plangebiet bereits vorher bebaut bzw. bestand Baurecht. Entsprechend ist in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Da es sich bei dem Plangebiet um einen kleinräumigen Bereich innerhalb eines Siedlungsgebietes ohne Vegetation handelt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben mit einer Zunahme von negativen Auswirkungen verbunden ist.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von Straßenflächen sowie Wohngebäuden umgeben. Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bewerten zu können wurde bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Nach Bewertung ist entsprechend nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden ist.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und weist im näheren Umfeld keine weiteren freien Flächen auf. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind entsprechend nicht zu erkennen.

6.9 Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine der aufgeführten Anlagen oder Denkmäler.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept, etc.

Der Bebauungsplan schafft die Zulässigkeit für einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt (mit potenziellem Imbiss) mit den notwendigen zugehörigen Stellplätzen und Außenanlagen. Die Verkaufsraumfläche beträgt nach derzeitiger Zulässigkeit gem. Bebauungsplan 1.200 m²; inklusive der Flächen für Lager, Sanitär, Verkauf und Anlieferung ca. 1.657 m². Die Verkaufsfläche für den Getränkemarkt beträgt nach derzeitiger Zulässigkeit gem. Bebauungsplan maximal 520 m²; inklusive der Flächen für Lager, Sanitär, Verkauf und Anlieferung ca. 674 m².

Der Plan sieht zudem vor, einen Grünstreifen entlang der Hauptstraße einzurichten, der mit Gehölzen aufgewertet werden soll.

7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße bereits optimal angebunden und erschlossen.

7.2.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße.

Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann wird auf dem Grundstück unter den Erschließungsflächen in Speicherbehältern zurückgehalten und über eine Leitung in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde unter der Straße Im Tal gedrosselt abgegeben.

7.2.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

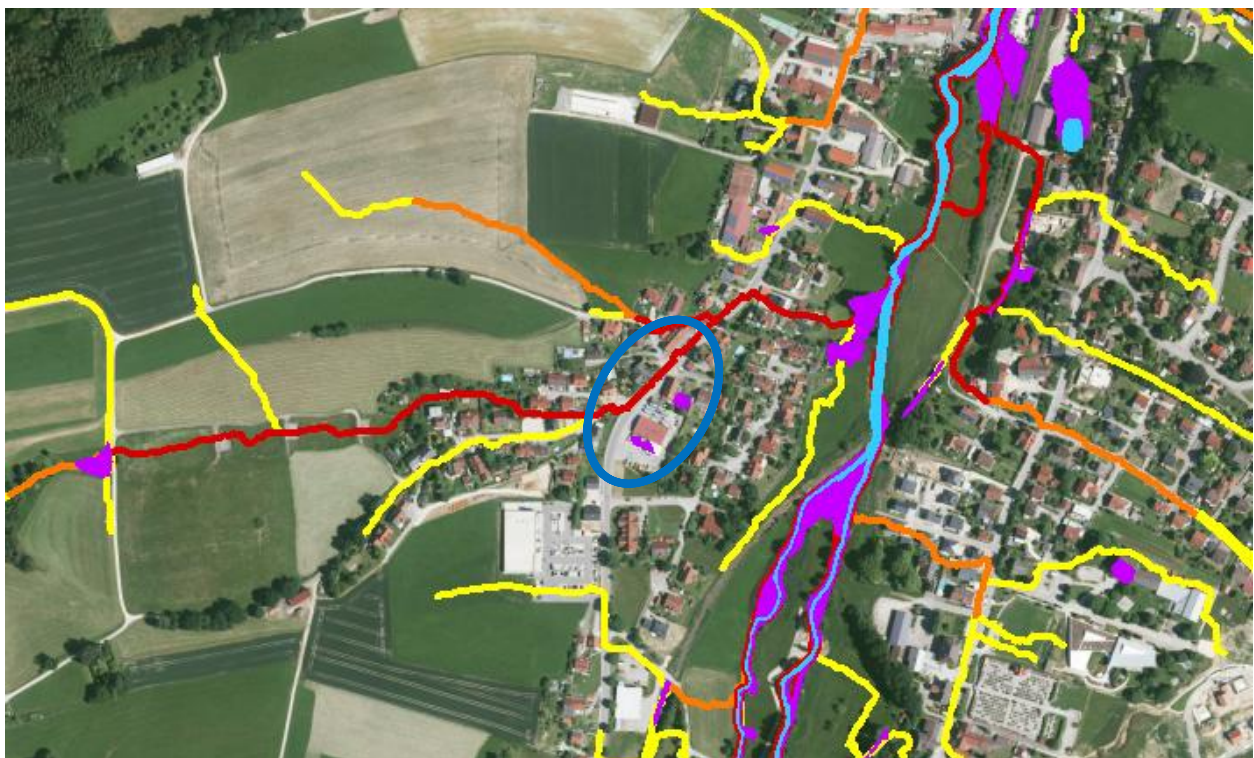


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt (2025)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte keine potenzielle Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist, da der potenzielle Abflussweg über die Hauptstraße erfolgt. Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Geländesenken mit potenziellen Aufstaubereichen, wobei hier im Abgleich mit dem Luftbild 2022 und Abbildung 2 und 3 zu erkennen ist, dass es sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand um die Baugruben der abgerissenen Gebäude handelt. Diese sind nicht mehr vorhanden. Zudem liegt der Hauptabflussweg auf der Hauptstraße. Entsprechend ist hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, da kein Retentionsraum durch die Überplanung vernichtet wird.

7.2.4 Trink-, Brauch-, Löschwasser und Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser sowie die Löschwasserversorgung werden durch die Gemeinde sichergestellt.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit konkreten Zulässigkeiten festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt dabei zwei unterschiedliche sonstige Sondergebiete gem. den vorgesehenen Vorhaben vor. Auch hält der Bebauungsplan die Möglichkeit aufrecht, anstatt eines Getränkemarktes im SO 2 zudem einen Getränkemarkt mit Imbiss zu errichten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den konkreten Umsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Aufgrund der notwendigen Erschließungsanlagen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus dem VEP, lassen jedoch einen leichten Spielraum zu, um die Zulässigkeit des Vorhabens auch bei kleinen Abweichungen in der konkreten baulichen Umsetzung zu bewahren.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Aufgrund der Gebäudelänge wird im SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt und im SO 2 die offene Bauweise. Gem. Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche sowie für die Stellplätze getroffen. Auch hierbei wird durch Baugrenzen eine leichte Abweichung zugelassen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser (v.a. Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen) sowie zur Vermeidung einer Überlastung der Regenwasserkanalisation der Gemeinde Langenneufnach werden Speichermaßnahmen mit gedrosseltem Abfluss festgesetzt.

8.5 Stellplätze

Zur Förderung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Stellplätze grundsätzlich wasserdurchlässig (mit fugenreichen Belägen) zu gestalten sind.

8.6 Grünordnung

Zur Abmilderung von Aufheizeffekten sowie zur Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität werden Pflanzungsmaßnahmen und Festsetzungen zu unbebauten Flächen getroffen. Da der Standort erst mit Umsetzung der Planung konkret ermittelt werden kann und leichte Abweichungen auftreten können, wird eine Abweichung vom gem. Planzeichnung festgesetzten Standort als zulässig festgesetzt.

8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Im Zuge des Wegfalls der ehemals gewerblichen Nutzung wurde auch eine bestehende Lärmschutzwand abgerissen. Im Zuge der Planung wird diese in den Bereichen, die nicht von Gebäudewänden abgeschirmt werden, als zulässig festgesetzt.

8.8 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. VEP setzt der Bebauungsplan zum einen Dachform und Dachneigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Einfriedungen fest. Im Rahmen der Festsetzungen zu Einfriedungen wird dabei ein Bodenabstand für die Kleintierdurchlässigkeit berücksichtigt.

8.9 Werbeanlagen

Im Rahmen der Werbung und Wettbewerbsfähigkeit werden die für einen Lebensmitteldiscounter üblichen und gem. VEP vorgesehenen Werbeanlagen als zulässig festgesetzt.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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).

Solarenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Unter § XX der Textlichen Festsetzungen werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie festgesetzt. Mindestens 50 Prozent der Dachflächen sind dabei mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlagen) auszustatten. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB.

Eine Begrünung der Dächer begünstigt dabei die Energiegewinnung. Durch Messreihen konnte festgestellt werden, dass durch den Kühleffekt der Dachbegrünung ein höherer Wirkungsgrad erzielt wird. Denn mit zunehmender Temperatur der Module nimmt deren Wirkungsgrad und damit die Energiegewinnung ab.

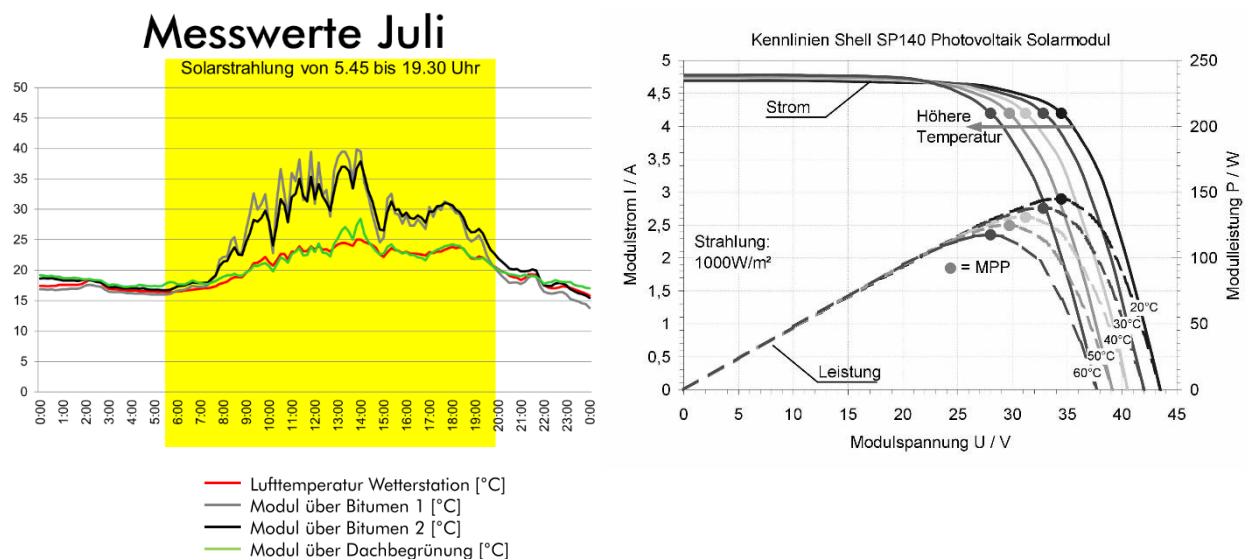


Abbildung 10: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: „Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul“, Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Gemeinde Langenneufnach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

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. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	4.739 m ²	100,0 %
Bauflächen (SO 1 und SO 2)	4.739 m ²	100,0 %
Davon private Grünfläche	ca. 600 m ²	13%