

Bekanntmachung der Veröffentlichung

Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

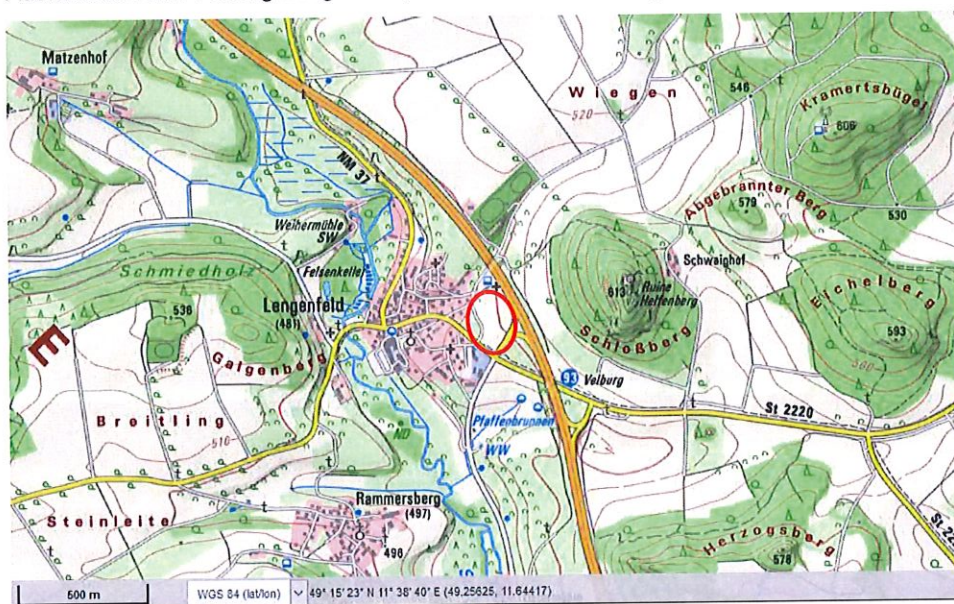
für den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lengenfeld“

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.07.2026 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans umfasst folgendes Gebiet:

- Flurstücke 672, 673, 674 (TF), 392/18 (TF) der Gemarkung Lengenfeld, Stadt Velburg.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Bereich grenzen Heckenstrukturen auf höheren Böschungen und ein geschotterter Flurweg an. Östlich grenzt die Bundesautobahn A3 direkt mit ihren straßenbegleitenden breiten und hohen Böschungen, z.T. bewachsen, an. Hier liegt auch der Autobahn-Ausfahrtsbereich Velburg-Lengenfeld, der südlich des Geltungsbereichs direkt in die Staatsstraße 2220 mündet.



Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist im Internet unter

<https://www.Velburg.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene>

vom 24.07.2206 bis einschließlich 31.08.2026 veröffentlicht.

Andere, leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit:

Zusätzlich werden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im

Rathaus, Hinterer Markt 7, 92355 Velburg

während der Veröffentlichungsfrist während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

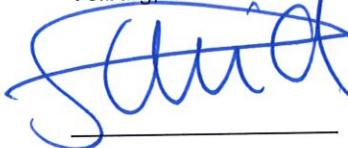
Schutzgut Mensch, Bevölkerung und menschliche Gesundheit
Anschluss an Autobahn, Vorprägung durch landwirtschaftliche Nutzung, umliegende Siedlung und Straßen ST 2220 und A3, nächstgelegenen Wohnnutzungen in ca. 30 m Entfernung, Vorbelastungen durch Verkehr, Umliegende Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, ortsübliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, keine erhöhte Bedeutung für die Erholungsnutzung, direkter Verlauf von Rad- und Wanderweg entlang des Gebiets, negative Auswirkungen auf Radweg, Durchführung einer schalltechnische Kontingentierung, Festsetzung von Lärmkontingenten inkl. Richtungssektoren, Einhaltung von Lärmwerten, Ermöglichen gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, unerhebliche Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs, kein Durchgangsverkehr zu erwarten, Auswirkungen durch mögliche neue Baukörper (in Teilfläche bis 25 m)
Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/Natura-2000-Gebiete
intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche, Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbeflächen), Zufahrtsstraßen und Autobahn, saP Frühjahr/ Sommer 2026, Auswirkungen auf Dorngrasmücke und Goldammer in den Heckenstrukturen, Rodung von 540 m ² Heckenstrukturen (Biotopcharakter) erforderlich, Biotopbefreiungsantrag im Zuge der Bauleitplanung, 1:1 Biotopersatz auf Flur Nr. 530, Anpflanzung eines Feldgehölzes mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flur Nr. 530 Gmrk. Lengenfeld, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Randeingrünung im Westen, Veränderung der noch offenen Lebensräume
Schutzgut Boden und Fläche
Bereits z. T. versiegelte Flächen im Geltungsbereich (Feldweg, Trafostation), anthropogene Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung, Bodenschätzung schwer bis tonige lehmige Böden mit geringer Ertragsfähigkeit, Bodentyp: Braunerde und (flache) Braunerde, Bodengutachten erarbeitet, Deckschicht: steife bis feste Schluff-/Tonschichten, schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig, anschließend Lockergesteinsschichten schwach durchlässig bis durchlässig, Versickerung nicht möglich, durchgeführten Mischprobenuntersuchung zeigt leichte Schwermetallbelastung für Boden auf, Nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Auswertung der geologischen Karten Bayern, keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich
Schutzgut Wasser
Vorbelastung durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung sowie Straßenverkehr, keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer, ca. 490 m westlich verläuft die Schwarze Laber, südöstlich befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, Planbereich knapp außerhalb eines wassersensiblen Bereichs, Bodengutachten, Versickerung nicht möglich, kein Grundwasser unterhalb des Flurstücks erbohrt, Quellbereiche sind nicht zu erwarten, höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung zu erwarten, Erhöhung Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen, Verringerung Grundwasserneubildungsrate, künftig Verlegung der Hauptwasserleitung
Schutzgut Klima/Luft
Plangebiet am östlichen Ortsrand Lengenfelds, direkt angrenzend an A3 St 2220, leichte Kuppenlage, starke Vorbelastung durch Straßen, Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen, als Kaltluftproduktionsfläche leicht erhöhte Bedeutung, Frischluftentstehungsgebiete bestehen im Umfeld, Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung vorhanden, durch zusätzliche Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich, negative Auswirkungen auf Mikroklima, Zunahme der Luftemissionen zu erwarten durch Fahrverkehr
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Prägung durch Zusammenspiel des Strukturwechsels der Autobahn in Verbindung mit Landwirtschaftsflächen, Vorbelastung durch Gewerbegebäude vorhanden, östlichem Umfeld Vorbelastung durch Autobahn, Veränderung der Wahrnehmung durch künftige Gebäude (12 m) mit teilweise 25 m hohen baulichen Anlagen, Minimierung durch grünordnerische und baugestalterische Festsetzungen, vollständige Veränderung des Landschaftscharakters zu erwarten, hoher Versiegelungsgrad und hohe Gebäude, völlige Abschirmung durch Gehölze im Westen gegenüber Wohnbebauung festgesetzt, flächendeckende Sichtschutzwand vorgesehen, von Norden her keine Eingrünung erforderlich, da bereits vorhanden
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kein Bodendenkmal im Geltungsbereich laut BayernAtlasPlus
Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien
Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen zu erwarten, Gestalterische Festsetzungen zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte, Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ebenfalls veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e(DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Velburg, den 16.07.2026



Christian Schmid

1. Bürgermeister



ausgehängt am

abgehängt am