

- Teil C -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“
1. Änderung

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 16.09.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung vom 16.09.2021 (Entwurf).

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich beidseits der Straße „Am Römergut“ unmittelbar östlich der Bahnlinie Augsburg - Buchloe am nördlichen Rand des Gemeindegebietes Langerringen liegt der seit 12.08.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ vor. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 wird für den Änderungsbereich beidseits der Straße „Am Römergut“ eine Entwicklung von Gewerbegebietsflächen planungsrechtlich gesichert (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO). In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bauräume für eine künftig mögliche, gewerbliche Bebauung sowie sonstige Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Grünordnung, etc.) definiert.

Nachdem zwischenzeitlich die Erschließung (Straße, Kanäle, etc.) des Gewerbegebietes Nord realisiert ist, zeigte sich, dass zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 an der ein oder anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzung noch geringfügige Anpassungen, Konkretisierungen oder Ergänzungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Höhenbezugspunkt und zur Grünordnung. Die Gemeinde strebt nun an, diese Anpassungen, Konkretisierungen oder Ergänzungen im Zuge einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 umzusetzen.

Nachdem trotz geringfügigen zeichnerischen und textlichen Änderungen/Konkretisierungen des Bebauungsplanes Nr. 20 die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Gewerbegebiet Nord“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Langerringen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ (rechtsverbindlich seit 12.08.2015) vorgenommen werden.

B) Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 wurden umfangreiche Vorgaben und Reglementierungen für das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet getroffen. So wurde u.a. die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III beschränkt. Mit der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ sollen die Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf die aktuelle Anfrage eines Gewerbebetriebes angepasst werden. In diesem Zuge werden die III zulässigen Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss ergänzt und die maximal zulässige Gebäudeoberkante für alle zulässigen Dachformen (Flach-, Sattel-, Pult-, Sheddach) einheitlich auf 14,70 m festgesetzt. Diese Anpassung kommt auch der Verminderung des Flächenverbrauchs durch die Möglichkeit zur Errichtung höherer Gebäude zugute.

Mit der Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenentwicklung neuer Gebäude in Anlehnung an die bereits umgesetzte Straßenplanung kann der Einhaltung der bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) klargestellt und hierzu zur eindeutigen Definition eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 ergänzt werden. In dieser Festsetzung wird auch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen, ermöglicht. Hierbei handelt es sich um einen 3,0 m breiten Streifen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den privaten Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Grenzen des Änderungsgebietes.

Die sonstigen wesentlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung etc. werden in unveränderter Form beibehalten.

C) Grünordnung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 wurden im Hinblick auf die Bauausführung, die befestigten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung, Ortsrandeingrünung, Erhalt und Pflege der Pflanzungen sowie insbesondere zu Pflanzgebieten umfangreiche Regelungen und Festsetzungen getroffen, die für die vorliegende Änderung auch weitestgehend beibehalten wurden.

Im Zuge der 1. Änderung werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten privaten Grünstreifen den privaten Grundstücksflächen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zugeschlagen. Die in diesen Bereichen festgesetz-

ten Pflanzgebote (PFG) erfahren im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung jedoch lediglich geringfügige Konkretisierungen, die der Aufwertung der Grüngestaltung innerhalb des Änderungsgebietes dienen.

Die privaten Pflanzbindungsflächen sowie die extensiven, öffentlichen Wiesenflächen entlang der Erschließungsstraße können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden, sind jedoch flächengleich an anderer Stelle des privaten Grundstückes vorzunehmen. Zur Klarstellung werden hierzu im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entsprechende Regelungen in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Festsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet soll der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen dienen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Areals zu erreichen, werden entlang der Grenzen der einzelnen Bauparzellen Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Grundgerüst der Eingrünung soll vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern bestehen.

Der Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens hinsichtlich der Umsetzung konkretisiert.

Die sonstigen wesentlichen Vorgaben des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 zur Grünordnung und auch zu Kompensationsmaßnahmen wurden weitestgehend unverändert auch für die vorliegende 1. Änderung übernommen und sind somit auch weiterhin vollumfänglich gültig.

D) Sonstige Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen neben den bereits genannten Anpassungen, Konkretisierungen und Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung (inkl. Höhenlagen und überbaubaren Grundstücksflächen) sowie zur Grünordnung auch noch weitere Festsetzungen zur Klarstellung und Verdeutlichung bei der Umsetzung der Bauleitplanung angepasst oder ergänzt werden.

Um die Anlage, Pflege und Erhaltung der innerhalb der mit PFG1 gekennzeichneten privaten Flächen mit Pflanzbindung gewährleisten zu können, soll innerhalb dieses Bereiches keine Umzäunung errichtet werden.

Zur Sicherstellung des Unterhaltes der im Änderungsgebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden diese auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Langerringen belegt. Hierzu erfolgt mit der vorliegenden Änderungsplanung eine entsprechende zeichnerische Festsetzung in den betreffenden Bereichen.

Mit den Vorgaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen (inklusive Regelungen zu Stützwänden und Erdwällen) wird den künftigen Bauherren eine

angemessene Modellierung des topographisch bewegten Geländes im Bereich der neuen gewerblichen Grundstücke ermöglicht, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes oder die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft zu befürchten wären.

E) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

F) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Osten und Süden, durch die Bahnlinie Ausburg – Buchloe unmittelbar westlich angrenzend sowie die Gemeindeverbindungsstraße im Norden. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Straße „Am Römergut“ gewährleistet.

Mit Ausnahme der genannten zeichnerischen und textlichen Änderungen / Ergänzungen wurden die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ für die 1. Änderung hierzu vollständig übernommen und sind somit auch weiterhin für den gesamten Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

