

- Teil C -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“
2. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 10.03.2022

geändert am:
14.07.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung vom 14.07.2022.

Verfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die seit 10.12.2022 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ wurden innerhalb des Änderungsgebietes gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO).

Auf Grundlage der Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ zur Art der baulichen Nutzung sind Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen unter gewissen Voraussetzungen enthalten, die bereits Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 waren. Aufgrund der inzwischen veränderten Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzgl. Einzelhandel sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ zur Art der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden. Daher soll ein Änderungsverfahren zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ in die Wege geleitet werden. Die Gemeinde Langerringen hat daher mit Beschluss des Gemeinderates die 2. Änderung zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ veranlasst.

B) Art der baulichen Nutzung

Als Anpassung zu den in Ziffer B.1 der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ enthaltenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sollen im Zuge der vorliegenden 2. Änderung die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen dahingehend modifiziert werden, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche für den jeweiligen „Werks- bzw. Lagerverkauf“ auf 100 m² aufgrund konkreter Anfragen künftig entfallen soll. Die Gemeinde möchte einer konkret vorliegenden Anfrage eines Zweiradhändlers (u.a. für E-Mobilität) Rechnung tragen und für diese Art der gewerblichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich sinnvolle Ansiedlung eines solchen Betriebes schaffen.

Das bisher bereits festgelegte Spektrum der unzulässigen Einzelhandelsnutzungen (u.a. Lebensmittel, Bekleidung, etc.) wird von dieser Änderung nicht tangiert und bleibt auch im Zuge der vorliegenden 2. Änderung weiterhin vollumfänglich gültig. Mit der Unzulässigkeit dieser Einzelhandelsnutzungen kann eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im überplanten Gewerbegebiet weitgehend vermieden werden. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist unter Beachtung der Erfordernisse der Raumordnung im Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig.

Mit dieser Anpassung (Ziffer B.1 des Textteils) in Zusammenhang mit den bereits geltenden Regelungen zur Unzulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen, welche von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unberührt und weiterhin vollumfänglich gültig bleiben, kann künftig eine ausgewogene und heterogene Struktur gewerblicher Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes „Nord“ sichergestellt werden. Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sollen auch als Grundlage für die nördliche Erweiterung des „Gewerbegebietes Nord“ dienen (Bebauungsplan Nr. 39 in Aufstellung).

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 2. 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.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der seit

E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten, entlang der Erschließungsstraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße („Am Römergut“) ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Strom

Es wird auf die innerhalb des Änderungsgebietes verlaufende 20-kV-Kabelleitung LAN120 der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf der Hauptkabelleitungen ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 dargestellt (s. Anlage 1).

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Für die gesicherte Stromversorgung des Gewerbegebiets ist eine Trafostation erforderlich (Standort s. Planzeichnung zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20). Diese wird über die vorhandene 20-kV-Kabelleitung LAN120 angebunden.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Gas

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Änderungsgebiet befindlichen Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH in Bestand und Betrieb zu si-

chern sind. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumpflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Der Verlauf der Hauptgasleitungen ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

An der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 2793 der Gemarkung Langerringen verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 DP 67,5 Wehringen – Buchloe, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Die Leitung ist in einem 5,0 m breitem Schutzstreifen (2,50 m beiderseits der Leitung) verlegt. Für die Überquerung der Leitung mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern. Wird die Hochdruckleitung im Zuge der Arbeiten gekreuzt, ist ein Kreuzungsvertrag zu beantragen.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden:

<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>

F) Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 14.07.2022



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ (Fassung vom 02.12.2021; rechtsverbindlich seit 10.12.2021)

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ (Fassung vom 02.12.2021; rechtsverbindlich seit 10.12.2021)

