GEMEINDE LANGERRINGEN

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 20

"GEWERBEGEBIET NORD"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Langerringen, den 23.07.2015

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände Gewerbeflächen aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Langerringen und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche/Wiese genutzt.
Nördlich befindet sich die Südumgehung der Stadt Schwabmünchen, westlich die Bahnstrecke Augsburg-Schwabmünchen-Buchloe, östlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.
Südlich befinden sich landwirtschaftliche Strukturen mit einer Biogasanlage; der Bereich bis zum Ortsanfang Langerringens ist als Trenngrün von weiterer Bebauung freizuhalten.
Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen als Gewerbefläche typisiert.
Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,5ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über eine neue Anbindung an die Südumgehung der Stadt Schwabmünchen. Die Gewerbestraße verläuft nach Süden zu einer Wendefläche und ergibt durch ihre außermittige Lage verschiedene Grundstückstiefen für die Baugrundstücke, um unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden zu können.
Die Erschließungsstraße weist einseitig einen großzügigen Grünstreifen auf, der die notwendigen Sparten aufnehmen soll. Dies ermöglicht die sukzessive Besiedelung der Gewerbeflächen, ohne daß für die Hausanschlüsse in die Straßendecke eingegriffen werden muß.
Eine fußläufige Anbindung des Areals von der Wendefläche nach Süden nimmt ebenfalls Versorgungsleitungen auf und schafft kurze Wege vom Ort zu den Gewerbeflächen.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben eine gewisse Vielfalt an Flächengrößen anbieten zu können und dabei eine möglichst große Bandbreite infragekommender Branchen und Bedürfnisse abzudecken.
Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

Flächenbedarf

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Arbeitsumfeld geachtet.
Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da entsprechende Grundstücksgrößen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen.
Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonsti-

ger unbebauter Flächen zurückgreifen. Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um Konflikte zu minimieren. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Immissionsschutz
Das überplante Areal ist immissionstechnisch durch zwei Faktoren vorbelastet: Westlich grenzt die Bahnlinie Augsburg-Buchloe an und bedingt in einem Streifen entlang der Bahnstrecke den Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung. Südöstlich befinden sich eine Putenmast- und Biogasanlage, deren Geruchsimmissionen auf das Gewerbegebiet ebenfalls zu einem teilweisen Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen führt. Beide Ausschlußflächen sind im Plan dargestellt.

Naturschutz
siehe 5.)

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Langerringen umfasst die Ausweisung von Gewerbeflächen am Nordrand des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem attraktive, gut erreichbare und variable Grundstücke für Gewerbetreibende angeboten werden können.
Da die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits gegeben ist und die Grundstükke sich im Besitz der Gemeinde befinden, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; es unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

4. Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Im Gewerbegebiet sind die unter Punkt 2 der Satzung beschriebenen Nutzungen zulässig. Aufgrund des nahegelegenen Innenstadtbereiches der Nachbarstadt Schwabmünchen wurden auf Grundlage der von der Stadt Schwabmünchen vorgelegten und anschließend im Verhandlungsgespräch abgestimmten Sortimentsliste einige innenstadtrelevante Warengruppen für mögliche Verkaufsflächen im Gewerbegebiet ausgeschlossen; auch wenn Verkaufsflächen überhaupt nur eingeschränkt möglich sind, soll dadurch zusätzlich auf die Belange der Stadt Schwabmünchen reagiert werden.

5. Grünordnung und Ausgleich

5.1 Bestand
Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 8,5ha inklusive der Anbindung an die Umgehung samt Sichtdreiecken, Zufahrtsstraße und der Geh-/Radweganbindung nach Süden und erstreckt sich entlang der Südumgehung der Stadt Schwabmünchen im Norden sowie der Bahnlinie Augsburg-Buchloe im Westen. Östlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen an, nach Süden zunächst landwirtschaftliche Nutzung, gefolgt vom Nordrand des Ortes Langerringen.

5.2 Planung, Ziele und Maßnahmen
Durch die Erschließung des Baugebiets wird der Nachfrage an Gewerbeflächen Rechnung getragen. Das Baugebiet wird im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und nahe zu bestehenden Gewerbeflächen (Schwabmünchen) geplant. So findet keine neue Zersiedlung des Offenlands statt und es wird somit eine flächenraubende Erschließung vermieden. Zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff.

5.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.
Im Rahmen des Bauungsplanes wurden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biotope und Arten vermeiden bzw. mindern sollen. Dies wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.
Das geplante Baugebiet umfasst ca. 8,5ha. Der benötigte Ausgleich von rund 37.000m² wird über interne und externe Maßnahmen erbracht.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz. Entlang der Gewerbestraße ist eine Erschließungstrasse für die jeweiligen Sparten zum Anschluß der Gewerbegrundstücke vorgesehen. Eine Versorgung mit Erdgas wird als Grundversorgung im Baugebiet sichergestellt. Für eine etwaige Nahwärmeversorgung wird eine Trasse freigehalten.
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bavern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7. Flächenübersicht

(ca.-m²- Angaben unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich:	85.000m²
GE-Flächen	54.800m²
Straßenflächen	7.400m²
Gehwege	2.500m²
öffentliches Grün	3.500m²
Flächen für Sparten	250m²
privates Grün	10.000m²
Biotop	2.750m²
sonstiges Grün (Sichtdreiecke)	3.800m²

8. Auswirkungen

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen, können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.
Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch in vollem Umfang kompensierbar ist.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Langerringen hat mit Datum vom 18.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.01.2014 bis

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen 14.02.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 08.01.2014 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 schriftlich beteiligt.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 17.07.2014 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2014 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 15.12.2014 in der Zeit vom 23.12.2014 bis 23.01.2015 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 22.12.2014 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 26.02.2015 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2015 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 21.05.2015 in der Zeit vom 30.05.2015 bis 30.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 27.05.2015 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 23.07.2015 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2015 als Satzung beschlossen.

Langerringen, den 11.08.2015

Dobler, 1. Bürgermeister

Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Langerringen ausgefertigt und am 12.08.2015 bekanntgemacht.
Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Langerringen, den 12.08.2015

Dobler, 1. Bürgermeister