
GEMEINDE BINSWANGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Langenmantelstraße“

C) 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 11.11.2025

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: 25064
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3. Umweltbelange.....	4

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Langenmantelstraße“ ist auf den Flurstücken Nr. 1067/17, 1067/18 sowie 1063/2–5 die Anlage eines Erdwalls festgesetzt. Dieser Erdwall hat sich im Zuge von Starkregenereignissen und Hochwasser wiederholt als problematisch erwiesen, da er den natürlichen Wasserabfluss behindert und dadurch zu Überflutungen der angrenzenden Grundstücke führt.



Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung des Erdwalls aufgehoben. Ziel der Änderung ist es, die Entwässerungssituation im betroffenen Bereich zu verbessern und die Gefahr von Überflutungen auf den angrenzenden Grundstücken künftig zu vermeiden.

Die Änderung erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung anzupassen sind. Sie dient der Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse sowie der Vermeidung von Gefahren für die Allgemeinheit und das Eigentum. Durch den Wegfall des Erdwalls wird den Belangen des Wasserhaushalts und des Bodenschutzes im Sinne des § 1a BauGB Rechnung getragen.

Der Erdwall wurde ursprünglich als aktive Schallschutzmaßnahme gegenüber den nördlich gelegenen Betrieben festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamt – Fachbereich Immisionsschutz – wurde die geplante Entfernung des Walls geprüft. Im Ergebnis der fachlichen Bewertung bestehen gegen den Rückbau des Erdwalls keine Bedenken.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet, um eine Übereinstimmung zwischen Planung und Bestand sicherzustellen. Zudem werden im MI 1.2 Gartenbaubetriebe und Tierheime, Tierpensionen, Tierherbergen sowie sonstige Anlagen zur Haltung, Betreuung oder vorübergehenden Unterbringung von Tieren ausgeschlossen, da ein Mischgebiet vorrangig dem Wohnen sowie der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe (§ 6 BauNVO) dient. Gartenbaubetriebe sowie Tierheime und Tierherbergen stören aufgrund ihrer typischen Immissionen durch Lärm, Gerüche, Besucher- und Lieferverkehr grundsätzlich das Wohnen. Zur Sicherung einer verträglichen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist ein Ausschluss dieser Nutzungsarten erforderlich. Der Ausschluss stützt sich auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und dient der städtebaulichen Ordnung und Konfliktvermeidung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am XX.XX.XXXX gefasst und am XX.XX.XXXX im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Langenmantelstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

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. 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.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits baulich genutzt. Daher sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.