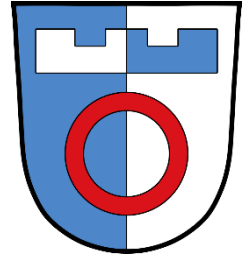

GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN

„Gewerbegebiet Nord“

B) 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 13.01.2026

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: 25087
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Umweltbelange	5
5.	Begründung der Planzeichnung	6

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Umwandlung der im Süden des Plangebietes gelegenen Parkplatzfläche in eine gewerbliche Baufläche. Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung des Areals zu schaffen. Die Planung dient zugleich dem Erhalt und der Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaftsstruktur sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ sowie teilweise in dessen 1. Änderung. Derzeit ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen; der südliche Teilbereich ist als Parkplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der Absicht des Grundstückseigentümers, auf der bestehenden Parkplatzfläche eine Lagerhalle zu errichten, ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die verkehrliche Erschließung für die Lagerhalle soll künftig über die Daimlerstraße im Süden erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Nordendorf ist daher die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB notwendig.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 5.203 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 622/5 und 622/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 620/4, 623/6, 623/9, 623/2, 623/22 und 624.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Nordendorf.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

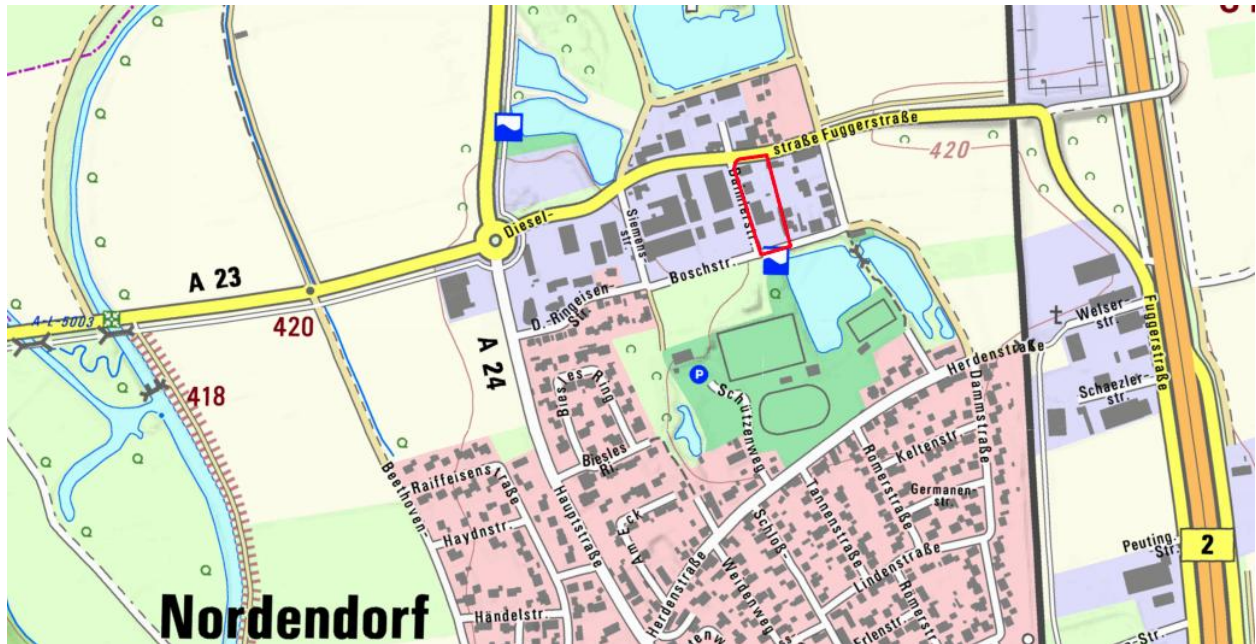


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Dieselstraße und dahinterliegender gewerblichen Flächen
- Im Osten durch gewerbliche Flächen
- Im Süden durch die Daimlerstraße und dahinterliegender Grünfläche und See
- Im Westen durch die Daimlerstraße und dahinterliegender gewerblichen Flächen.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und erschlossen. Im Süden des Plangebietes ist eine grüne Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatzfläche ausgewiesen ist. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete noch schützenswerte Vegetation.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XY „Gewerbegebiet Nord“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- [13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- [13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ und teilweise in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und im Süden als Parkplatzfläche ausgewiesen.

4. 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.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgüter.

5. BEGRÜNUNG DER PLANZEICHNUNG

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird ausschließlich die Planzeichnung angepasst; die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung behalten unverändert ihre Gültigkeit. Ziel der Änderung ist es, die bestehenden Bau-
grenzen so anzupassen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Grundlage für eine effiziente Nutzung des Gesamtareals geschaffen wird. Die bislang als Parkplatz ausgewiesene Fläche im Süden des Plangebietes wird in eine gewerbliche Baufläche überführt, um den Erfordernissen einer zukünftigen gewerblichen Nutzung angemessen Rechnung zu tragen.