

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan und zu örtlichen Bauvorschriften “Siegelesweg“ in Albeck, Stadt Langenau

### 1. Erfordernis der Planung

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken und Dienstleistung und Gewerbeflächen ist die Ausweisung einer weiteren Siedlungsfläche erforderlich. Im Stadtteil Albeck stehen aktuell nur noch wenige freie Bauplätze zur Verfügung. Im gewerblichen Bereich fehlen geeignete Flächen gänzlich. Maßnahmen der Innenentwicklung sind – wenn überhaupt – nur punktuell möglich und werden bereits Schritt für Schritt umgesetzt.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Misch-, und Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand geschaffen werden. Im Süden soll als Naherholungsraum die dortige Talauwe aufgewertet werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen der Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch ~~den westlich gelegenen Wohnbaugebieten weitgehend anpasst~~ eingefügt, aber auch moderne Bauweisen ermöglicht.

### 3. Inhalt der Planung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Im Hinblick auf einen konfliktfreien Übergang zum Mischgebiet wird das Wohnen mit Einschränkungen zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um die gewerbliche Baufläche, vor allem wohnortnaher Arbeitsplätze, bereitstellen zu können.

Um unverträgliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden werden diese ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO

Zur Sicherung der gleichwertigen Nutzung für das Wohnen und Arbeiten werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Betriebe zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Lagerplätze für Schrott und Autowracks werden ebenfalls aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

geregelt über Grundflächenzahl, Zahl der max. Vollgeschosse und die Gebäudehöhe

#### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen

#### 3.4 Grünordnung

- flächenbezogenes Pflanzgebot pro Baugrundstück
- flächenhafte Pflanzgebote entlang den Plangebietsgrenzen

### 3.5 Verkehrsplanung

Die Haupteerschließung erfolgt zukünftig durch eine direkte Anbindung des Gebiets mit der Landesstraße **durch einen Kreisverkehr**. Im nördlichen Bereich ist die direkte Anbindung an das Wohngebiet „Rücken“ durch die weitere Vernetzung der dortigen Erschließungsstruktur vorgesehen. Die bisherige Ortstraße Flst. 62 soll auf der gesamten Länge zu einem multifunktionalen Straßenraum für alle Verkehrsanforderungen mit abgesetztem Geh- und Radweg und einer einseitigen Baumalle ausgestaltet werden. Dies in direkter Anbindung zum geplanten Kreisverkehr der Landesstraße.

### 3.6 Baugestaltung / Örtliche Bauvorschriften

- 3.6.1 Die Grundflächenzahlen und die zulässigen Gebäudehöhen werden festgelegt. Durch die Topographie des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Ortsbild und die benachbarten Baugrundstücke in einem vertretbaren Maß bleiben.
- 3.6.2 Mit dem Ausschluss von Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen soll ein aufgelockertes Straßenbild erreicht werden. Der vorgeschriebene Stauraum vor Garagen und Carports soll weitere Pkw-Stellplätze auf den Privatgrundstücken schaffen.
- 3.6.3 Im Sinne eines aufgelockerten Straßenbildes wurde auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen weitgehend eingeschränkt.
- 3.6.4 Aus demselben Grund sind mit Stützmauern und Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,80 m Abstand einzuhalten. Dadurch wird zudem verhindert, dass bei späteren Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen aufwändige Sicherungsmaßnahmen an grenzständigen Stützmauern und Einfriedigungen erforderlich werden.
- 3.6.5 Durch die exponierte Lage des Plangebiets am östlichen Ortsrand sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen, um eine störende Verdrahtung zu vermeiden.
- 3.6.6 Mit den vorgegebenen Dachformen und -farben soll einerseits die harmonische Dachlandschaft der westlich **und nördlich** gelegenen Baugebiete fortgesetzt werden. Mit der Zulassung von Flachdächern auf den Hauptgebäuden soll der individuellen Baufreiheit ein größerer Spielraum eingeräumt werden.
- 3.6.7 Die Bestimmungen über Werbeanlagen entsprechen den Regelungen der Werbeanlagensatzung für Wohngebiete.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Planbereich als „Misch- bzw. Gewerbefläche“ dargestellt.

### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden: Teilfläche vom Flurstück Nr. 1145
- im Westen: im Wesentlichen durch den bestehenden Feldweg
- im Süden: im Wesentlichen durch die Flurstück Nr. 655 und die Sportanlagen, Flurstück Nr. 691, sowie das Flurstück Nr. 1159/1.
- im Osten: im Wesentlichen durch den bestehenden Feldweg Flurstück 1149

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im noch fertig zu stellenden Umweltbericht dargestellt. Dieser wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

### 7.2 Erschließung

Der Planbereich muss noch erschlossen werden. Die Kosten werden noch ermittelt.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.

### 7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Die Bestandsaufnahme / -bewertung ist im Rahmen der Umweltprüfung bereits weitgehend erfolgt und im späteren Umweltbericht erläutert.

Folgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind vorgesehen:

- Entwässerung im Trennsystem mit Regenwassernutzung
- Verwertung des Bodenmaterials
- Pflanzgebote
- Beschränkung des Versiegelungsgrads durch Grundflächenzahl

Der Eingriff kann damit nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Restdefizit wird mit bereits realisierten Maßnahmen aus dem Ökokonto verrechnet.

### 7.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baunotwendigkeiten.

## 8. Finanzierung

Die Finanzierung der von der Stadt für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten wird im Haushaltsplan und der Finanzplanung abgebildet.

Anerkannt:  
Langenau, den

Aufgestellt:  
Ebersbach, den 15.04.2024  
Geändert am 15.11.2024

.....  
Bürgermeisterin Daria Henning

.....  
Roland Groß