Stadt Langenau

Begründung

zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Am Hägle“

1. Erfordernis der Planung

Die Laserprint Nagel GmbH & Co. KG möchte ihren bestehenden Standort nach Westen erweitern. Außerdem soll eine Fläche zur Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen werden. Da die Fläche momentan dem Außenbereich zuzuordnen ist, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs „Laserprint“ sowie für die Errichtung einnes Wohngebäudes geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen der Bereitstellung von Gewerbebauland und Wohnflächen und der Erhaltung des natürlichen Landschaftsbilds dienen.
Die örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet harmonisch an die bestehenden und angrenzenden Gebäude anschließt.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Betriebe und für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Lagerplätze für Schrott und Autowracks werden ebenfalls aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

Um unverträgliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen, um den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

geregelt über Grundflächenzahl und Gebäudehöhen

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen, Pflanzgebote und straßenrechtliches Anbauverbot

3.4 Grünordnung

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Verkehrsplanung

Anschluss an die Robert-Bosch-Straße (L 1079) über die bestehenden Zufahrten des Grundstücks Robert-Bosch-Straße 38. Außerdem Möglichkeit zum Anschluss über den Weg 585/7. Dieser müsste im ggf. auf Kosten des Antragstellers ausgebaut werden.

3.6 Baugestaltung

3.6.1 Vergnügungsstätten

Da es sich um ein Mischgebiet handelt und das Wohnen zugelassen ist, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um ein Mindestmaß an Wohnqualität zu erreichen.

3.6.2 Versorgungsleitungen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage soll eine optisch belastende Verdrahtung verhindert werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wird derzeit für den Verwaltungsverband Langenau neu aufgestellt. Der Planbereich wird in den Unterlagen zur Neuaufstellung als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit – sobald der Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden:	Landesstaße L 1079
im Westen:	Flst. 585/2 und Weg 585/7
im Süden:	Weg 585/7 und Flst. 585/3
im Osten:	Flst. 585/3 und Flst. 133

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer noch durchzuführenden Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt und zu gegebener Zeit vorgelegt.

7.2 Erschließung

Der Planbereich wird in verkehrlicher Hinsicht über die bestehenden Zufahrten zur L 1079 bzw. auf Kosten des Antragstellers über den Weg 585/7 erschlossen. Erforderliche Anschlüsse an die Wasserversorgung, SW-Kanalisation und DSL-Versorgung sind ebenfalls auf Kosten des Antragstellers herzustellen.

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 ggf. Kontrollschächte und Hausanschlüsse zu verlegen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Die Bestandsaufnahme / - bewertung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Dieser

ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

8. Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung sind vollständig durch den Antragsteller zu tragen. Von der Stadt für Verfahren und Erschließung zu übernehmende Kosten fallen nicht an.

Langenau, den 16.10.2025

DS

Henning
Bürgermeisterin