

Begründung

zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Schälheckle, 2. Änderung“

1. Erfordernis der Planung

Die DLRG Ortsgruppe Langenau und der ASB Region Langenau möchten jeweils eine Garage zur Lagerung von Vereinsgegenständen errichten. Die Stadt Langenau hat sich bereit erklärt, diese Flächen im Bereich Schälheckle zur Verfügung zu stellen. Da der Bebauungsplan an der geplanten Stelle derzeit nur Lagerflächen, ohne Hochbauten, vorsieht, muss eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Hochbauten in der Gewerbefläche des Bebauungsplangebietes „Schälheckle“ am nördlichen Stadtrand geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen der Bereitstellung von Gewerbebauland und der Erhaltung des natürlichen Landschaftsbilds dienen.

Die örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet harmonisch an die bestehende Bebauung in der Sondergebietsfläche sowie der Mischgebietsfläche anschließt.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO
Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO
Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

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

Übernahme der Vorgaben aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Schälheckle“

3.5 Verkehrsplanung

Die Anbindung an die L 1232 über den Weg 2900/1 ist bereits Bestand.

In den im zeichnerischen Teil festgelegten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten zur L 1232 nicht zulässig.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Sonderfläche“, „Gewerbebaufäche“ und „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schälheckle, 1. Änderung“.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: Weg 2717/2

im Westen: Weg 2891, Flst. 2898, Weg 2900/1, Flst. 2900, Weg 2901/1, Flst. 2903, Flst. 2903/2

im Süden: Weg 2903/1, Flst. 2904/2

im Osten: Flst. 2904, L 1232, Flst. 2912, Weg 2908/2

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch den bestehenden Weg 2900/1. Von der Stadt zu finanzierende Erschließungskosten fallen nicht an.

7.3 Ver- und Entsorgung

Seitens der Stadt Langenau kann keine Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu einem vertretbaren Aufwand bereitgestellt werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss breitflächig über eine mindestens 30 cm hohe, bewachsene Bodenzone versickern

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB).

7.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

8. Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sind durch die Stadt Langenau zu tragen. Ggf. anfallenden Kosten für die Erschließung sind durch die DLRG Ortsgruppe Langenau und ASB Region Langenau zu tragen.

Langenau, den 11.12.2025

DS

Henning
Bürgermeisterin