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 eines 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

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- Pflanzung einer niedrigwüchsigen Hecke
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

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 Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 20.05.2026 dargestellt. Dieser wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

7.1.1 Schutzgut Boden

Da die im Vorhabengebiet vorkommenden Bodentypen im Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche und eine mittlere Funktion für den Naturhaushalt bereitstellen, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegung auf ein Minimum entgegengestellt.

7.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamen Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Durch den direkten Anschluss an bereits bestehendes Firmengelände wird ressourcenschonend mit der vorhandenen Fläche umgegangen.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser konnte eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung sowie eine Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und die Reduzierung der Versiegelung im Bereich der Bauflächen festgelegt.

7.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Diese kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzte Durchgrünung wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt.

7.1.5 Schutzgut Flora und Fauna

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Durch die Lage am Ortsrand sowie die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine geringe Artenvielfalt. Es wurde eine Begehung für Fledermäuse und Vögel durchgeführt. Bei Erhalt der vorhandenen Scheune im Vorhabengebiet, die als Brutplatz für Turmfalken und als potenzielles Fledermausquartier dient bzw. bei nochmaliger Überprüfung vor einem etwaigen Abriss kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Dabei sind die beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Hierbei schafft die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote wichtige Sekundärlebensräume für Flora und Fauna.

7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an die bereits bestehende Industriebebauung im Osten anschließt. Durch die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

7.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der der Lage am Ortsrand sowie der kaum vorhandenen Erholungsfunktion des Vorhabengebiets eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Kurzfristige, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Optimierung des Bauablaufs zu reduzieren.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von einer geringen Beeinträchtigung aus-zugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche keine Kulturdenkmäler befinden.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und

Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5, solange die vorhandene Scheune nicht abgerissen wird.

7.2 Lärmschutz / Geräuschimmissionen

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmbelastung im Plangebiet wurde das schalltechnische Gutachten der LOOS & PARTNER Ingenieurbüro, Gutachten Nr. 10/II/26, vom 16.06.2026 eingeholt. Gegenstand der Untersuchung war insbesondere der Straßenverkehrslärm der Landesstraße L 1079 im Prognosehorizont 2041.

Die Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Verkehr“. Für Mischgebiete gelten danach schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags (6:00–22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00–6:00 Uhr). Nach den Berechnungsergebnissen werden diese Orientierungswerte an allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet sowohl tags als auch nachts unterschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt bei maximal 62,6 dB und damit unterhalb des Lärmpegelbereichs IV.

Für die im Bebauungsplan zulässigen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) ergeben sich tagsüber Beurteilungspegel von unter 62 dB(A), so dass diese im Sinne der DIN 18005 zur Erholung genutzt werden können.

Das Gutachten weist ergänzend darauf hin, dass an einigen Fassaden des geplanten Wohngebäudes in der Nacht Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten. In Anlehnung an das Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei solchen Fassaden eine ausreichende Schlafqualität mit dauerhaft geöffneten Fenstern in Schlafräumen nicht sichergestellt. Zur Sicherung einer angemessenen Schlafqualität werden daher im Gutachten eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung (Anordnung von Schlafräumen möglichst auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) sowie der Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen.

Diese Empfehlungen betreffen den gebäudebezogenen Schallschutz und werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren (insbesondere anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) zu berücksichtigen sein. Der Bebauungsplan selbst trifft hierzu keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen, da die schalltechnischen Orientierungswerte für das festgesetzte Mischgebiet eingehalten werden und die Zumutbarkeit der Lärmbelastung gewährleistet ist.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.
Die Bestandsaufnahme und -bewertung der betroffenen Schutzgüter ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hägle“ erläutert.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, 2003) vorgenommen.

Im Umweltbericht werden u. a. folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen vorgesehen (vgl. insbesondere Kapitel 5 und 7 des Umweltberichts):
– sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB),
– Begrenzung der versiegelten Flächen und der Erdmassenbewegungen auf das notwendige Mindestmaß,
– Vermeidung von Verlust des Oberbodens durch profilgerechten Abtrag, fachgerechte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs innerhalb des Vorhabenbereichs,
– sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (DIN 18300),
– Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Lagerflächen,
– flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen,
– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich nicht überdachter Stellplätze und geeigneter Verkehrsflächen,
– Durchgrünung des Baugebiets durch die festgesetzten Pflanzgebote (PFG 1 und PFG 2) zur Verbesserung der Bodenbildung, des Kleinklimas und als Lebensraum für Flora und Fauna,
– Beachtung der Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“, Zone III und IIIA,
– Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse,
– Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit geringem UV- und Blauanteil sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß gemäß den Vorgaben im Umweltbericht.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt getrennt nach drei Bauabschnitten. Über alle Bauabschnitte hinweg ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 3.173 m². Der Ausgleich wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (interner Ausgleich) erbracht. Hierzu wird im südlichen Abschnitt des Plangebiets die Maßnahme A1 „Aufwertung einer Fettwiese durch Pflanzung einer Hecke mit Überhältern und Ansaat eines Krautsaums“ umgesetzt. Die hierfür vorgesehene Ausgleichsfläche beträgt 2.126 m² und wird mit einem Faktor von 1,5 bewertet; daraus resultiert ein Kompensationsumfang von 3.189 ökologischen m², sodass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Die Maßnahme A1 sowie die Pflanzgebote PFG 1 (niedrigwüchsige Hecke) und PFG 2 (Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die in Umweltbericht und Textteil beschriebenen Anforderungen an Artenwahl, Pflanzqualität, Ausführung, Pflege und dauerhaften Erhalt sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu beachten.

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 01.09.2026

DS

Henning
Bürgermeisterin