**Stadt Langenau**

**Begründung**

**zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift**

**„Ostener Kuften“**

1. **Erfordernis der Planung**Am 17.08.2017 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht für den Neubau von 3 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus auf den Flst. 255, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 256, 256/1, 257 und 268/1. Da diese Grundstücke größtenteils dem Außenbereich zuzuordnen sind, wurde vom ATU am 23.10.2017 das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Verwaltung wurde jedoch beauftragt zu prüfen, ob mit planungsrechtlichen Mitteln ein Baurecht geschaffen werden kann.

Mit dem seit kurzem geltenden § 13b BauGB können Wohnbaugebiete abweichend vom Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, wenn sich diese an den Ortsrand anschließen und weniger als 10.000 m² Nettobaufläche festgesetzt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht möglich. Lediglich der südliche Bereich des Plangebiets ist mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10 – 15 % beaufschlagt. In diesem Bereich sind Aufenthaltsräume nicht zulässig. In archäologischer Hinsicht sind Voruntersuchungen erforderlich, da Funde sehr wahrscheinlich sind.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breiter Weg III / Beim Sankt Jakobsweg“ derzeit zwar im Verfahren ist, aber voraussichtlich noch ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen wird, wird von der Möglichkeit des § 13 b BauGB Gebrauch gemacht, auch im FNP nicht enthaltene Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Diese Einbeziehung von nicht im FNP enthaltenen Flächen dient der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland.

1. **Ziele und Zwecke der Planung**Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im östlichen Stadtbereich geschaffen werden.   
   Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet trotz einer gewissen Verdichtung gestalterisch der umgebenden Bebauung annähert.
2. **Inhalt der Planung**
3. **Art der baulichen Nutzung**allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
4. **Maß der baulichen Nutzung**festgelegt durch Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und max. Gebäudehöhen
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**abgegrenzt durch Baugrenzen und –linien (für Garagen)
6. **Grünordnung**Pflanzgebote zur Gebietseingrünung
7. **Verkehrsplanung**interne Erschließung über eine private Stichstraße, Anschluss an das überörtliche Straßennetz über die bestehende Gemeindestraße Ostener Kuften
8. **Baugestaltung**
9. **Einzelhäuser**Um dem dörflichen Charakter des Umgebungsbereichs zu entsprechen, werden nur Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen wird deshalb auf 3 pro Einzelhaus und auf 2 pro Doppelhaushälfte begrenzt.
10. **Garagen / Carports / Nebengebäude**Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude werden nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zugelassen. Damit soll trotz der geringen Breite der privaten Erschließungsstraße mit ca. 4 m ein aufgelockertes Straßenbild erreicht werden. Zudem sollen mit dem geforderten Stauraum vor Garagen und Carports weitere Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.
11. **Versorgungsleitungen**Im Hinblick auf die Ortsrandlage und damit verbunden die Einsehbarkeit des Baugebiets von Süden her sind Versorgungsleitungen aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zulässig.
12. **Gebäudehöhen**Die den benachbarten Bebauungen angepasste Gebäudehöhe solle einen gewissen Verdichtungsgrad ermöglichen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden.
13. **Dachform**Entsprechend den angrenzenden Bebauungen soll mit den vorgegebenen geneigten Dachformen und –farben die bestehende Dachlandschaft auch in das Plangebiet übernommen werden.
14. **Stützmauern / Einfriedigungen**Im Hinblick auf eine ansprechende Straßenraumgestaltung sind Stützmauern und Einfriedigungen nur mit Abstand zur privaten Verkehrsfläche zulässig. Damit sollen kanalartige Verbauungen entlang der privaten Erschließungsstraße vermieden werden.
15. **Immissionsschutz**Das Plangebiet ist im südlichen Bereich durch Immissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe vorbelastet. In diesem Bereich sind deshalb nur Garagen und Nebengebäude zulässig.
16. **Vorbereitende Bauleitplanung**Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich größtenteils nicht zur Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
17. **Bestehende Rechtsverhältnisse**Die Grundstücke des Planbereiches liegen überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Lediglich die Flst. 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5 und 256/1 sind planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.
18. **Plangebiet**Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flst 255, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 256, 256/1, 257 und 268/1 (teilweise) der Gemarkung Langenau. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.918 m².   
      
    Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 werden somit weniger als 10.000 m² überbaubare Fläche festgesetzt.
19. **Auswirkungen der Planung**
20. **Umweltprüfung**Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes entsteht.

1. **Erschließung**Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch eine Privatstraße, in der auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

Von der Stadt zu finanzierende Erschließungskosten fallen somit nicht an.

1. **Ver- und Entsorgung**Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt auf privater Basis durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen private Entwässerungskanäle zu verlegen.
2. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar  
   (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
3. **Bodenordnung**Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten durch den Grundstückseigentümer.
4. **Finanzierung**Von der Stadt für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten fallen nicht an.

Langenau, den 06.09.2018

DS

Salemi

Bürgermeister