Stadt Langenau

Begründung
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Ostener Kuften, 1. Änderung“

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Ostener Kuften“ ist am 23.01.2020 in Kraft getreten. Dieser sollte den Neubau von drei Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus ermöglichen. Das Einfamilienhaus auf Flst. 268/3 wurde zwischenzeitlich errichtet, die Doppelhaushälften sind allerdings noch nicht ausgeführt.
Im Januar 2025 ging ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Ostener Kuften“ ein. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes habe sich die Bau- und Immobilienbranche für Neubauprojekte durch sehr stark gestiegene Baukosten in Verbindung mit der Veränderung der Finanzierungssituation durch ebenfalls stark angestiegene Sollzinsen verändert. Deshalb sei die bisher im Bebauungsplan festgelegte Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) und die auf 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzte Anzahl der Wohnungen nicht mehr zeitgemäß. Im nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt herrsche ein Mangel an bezahlbaren und eher kleineren Wohneinheiten. Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser seien heute kaum mehr zu finanzieren und es bestehe der Ruf nach mehr Mehrgeschosswohnungsbau, um nicht zuletzt die begrenzt vorhandenen Bauflächen mit mehr Wohneinheiten zu bebauen. Auch der demographische Wandel mache eine Änderung des Bebauungsplanes nötig, da für ältere Personen eher kleinere, aber dafür barrierefreie Wohneinheiten erforderlich seien. Senioren könnten so in altersgerechte Wohnungen umziehen, die bisher bewohnten, größeren Wohnungen oder Wohnhäuser wären für junge Familien verfügbar.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern im Wohngebiet „Ostener Kuften“ geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

festgelegt durch Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und max. Gebäudehöhen

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen und –linien (für Garagen)

3.4 Grünordnung

Pflanzgebot zur Gebietseingrünung und als artenschutzrechtlicher Ausgleich

3.5 Verkehrsplanung

Bereits erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße, der Anschluss an das überörtliche Straßennetz über die bestehende Gemeindestraße Ostener Kuften.

3.6 Baugestaltung

3.6.1 Zahl der Wohnungen

Ursprünglich war geplant, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, da dem dörflichen Charakter des Umgebungsbereichs entsprochen werden sollte. Außerdem wurde die Zahl der max. zulässigen Wohnungen deshalb auf 3 pro Einzelhaus und auf 2 pro Doppelhaushälfte begrenzt.
Durch die veränderte Situation in der Baubranche sollen nun stattdessen im Bereich WA 1 Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. Durch die unveränderte Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und max. Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass sich Bebauung trotz der Verdichtung mit dem Umgebungsbereich verträglich bleibt.
Im Bereich WA 2 im Nordwesten des Plangebiets bleiben weiterhin ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen bleibt hier unverändert.

3.6.2 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.

3.6.3 Versorgungsleitungen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und damit verbunden die Einsehbarkeit des Baugebiets von Süden her sind Versorgungsleitungen aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zulässig.

3.6.4 Gebäudehöhen

Die den benachbarten Bebauungen angepasste Gebäudehöhe solle einen gewissen Verdichtungsgrad ermöglichen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden.

3.6.5 Dachform

Entsprechend den angrenzenden Bebauungen soll mit den vorgegebenen geneigten Dachformen und –farben die bestehende Dachlandschaft auch in das Plangebiet übernommen werden.

3.6.6 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.

3.6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich durch Immissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe vorbelastet. In diesem Bereich sind deshalb nur Garagen und Nebengebäude zulässig.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich nach § 13b BauGB erstellt, der Plan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sollte gem. §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.
Der Verwaltungsverband Langenau stellt den Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet aktuell im Rahmen der Generalfortschreibung neu auf. In der Generalfortschreibung

wird die Fläche berücksichtigt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostener Kuften“ und sind planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flste. 256, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 256/7 und 268/3 der Gemarkung Langenau. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.918 m².

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Eine Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Diese hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes entsteht. Die zur Vermeidung eines Verbotstatbestands erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch eine Privatstraße, in der auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden. Die Straße wurde bereits errichtet.
Von der Stadt zu finanzierende Erschließungskosten fallen somit nicht an.

7.3 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 verlegt worden.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der Planänderung stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 BNatSchG dar.

8. Finanzierung

Von der Stadt für Erschließung und Kanalisation zu übernehmende Kosten fallen nicht an.

Langenau, den 17.03.2025

DS

Henning
Bürgermeisterin