Stadt Langenau

Begründung
zur Einbeziehungssatzung „Unter dem Eichle“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich findet sich am östlichen Stadtrand. Es besteht der Wunsch, die Grundstücke im Planbereich dem Innenbereich zuzuführen und das Wohnhaus auf Flst. 3416/1 formal vom landwirtschaftlichen Betrieb abzutrennen. Der landwirtschaftliche Betrieb auf Flst. 3416 soll weitergeführt werden.

Um den Wunsch nach einer Abtrennung des Wohnhauses zu ermöglichen, ist es erforderlich, die betreffenden Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die nun vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Langenau ist gemäß dem gültigen Regionalplan (rechtsverbindlich am 21.12.2024) als Unterzentrum - PS A IV 2 Z (2) ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Langenau liegt die Fläche noch in der gemischten Baufläche und am grenzt an die Fläche für die Landwirtschaft an. In den Unterlagen zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit im Verfahren befindet, wird die Fläche unverändert dargestellt. Nördlich der Fläche ist in der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes die Wohnbaufläche „LA 04“ geplant.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

4. Lage/ Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hartgartenwegs am Ortsausgang in Richtung Rammingen gelegen und umfasst ca. 2.708 qm.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:
− im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 3416 und 1416/2,
− im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 3416/2;
− im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 3416, 3416/1 und 3416/2,
− im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 3416.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

5. Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Satzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert in § 34 Abs. 5 die Voraussetzungen für die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen.

Nach den vorliegenden baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets und auch mit Blick auf die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan kann von einer städtebaulich geordneten Entwicklung ausgegangen werden. In der Generalfortschreibung des FNP ist direkt nördlich des Plangebiets Wohnbebauung vorgesehen, sodass die Einbeziehung der genannten Flächen zum aktuellen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar ist.

Mit einer Plangebietsgröße von rund 2.708 qm liegt der Planbereich unterhalb der ausschlaggebenden Schwellenwerte nach UVPG. Damit handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht.

In der näheren Umgebung finden sich keine Natura-2000-Gebiete, so dass durch diese Einbeziehungssatzung keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

6. Bestand

6.1 Topografie

Das Gelände ist größtenteils eben.

6.2 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Auf Flst. 3416 befindet sich ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Auf Flst. 3416/1 befindet sich ein Wohnhaus, das derzeit noch dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Bei Flst. 3416/2 handelt es sich um die Gartenfläche des Wohnhauses.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

6.4 Denkmale

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im archäologischen Prüffallgebiet. Der Großteil des Plangebiets liegt außerdem im Bereich der römischen Straße Urspring - Langenau – Faimingen, die ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG darstellt. Bei Erdarbeiten können Funde und Befunde auftreten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwider-handlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristi-gen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.5 Eigentum

Die Flurstücke 3416, 3416/1 und 3416/2 sind im Besitz derselben privaten Eigentümer.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom südlich gelegenen Hartgartenweg.

7.2 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze, an welche die bestehenden Gebäude bereits angeschlossen sind.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt. Damit lassen sich die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen aus dem angrenzenden Bereich entnehmen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung ergänzend einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

In der Satzung wird die Art der baulichen Nutzung festgelegt (Dorfgebiet (MD)). Darüber hinaus wird ein Pflanzgebot eingeplant.

Gefertigt:

Langenau, den 10.03.2025