



## Beschlussvorlage

Fachbereich	Bauamt	Datum:	03.07.2024
Sachbearbeiter	Bramer, Martin	Drucksachenummer	VL-227/2024
Sichtvermerke		Aktenzeichen	P09.09101.04.03.01

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	18.07.2024	
Bau- und Infrastrukturausschuss	04.09.2024	
Gemeindevertretung	19.09.2024	

### **Bebauungsplan „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“, Ot. Lang-Göns hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des nachfolgend aufgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die dazu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Langgöns:

Die Bauleitplanung erhält die Bezeichnung:  
„Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,4 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Langgöns:  
Flur 24, Flurstück: 188/4 und 417 (tw.) sowie Flur 6 Flurstücke: 27 (tw.), 32 (tw.) und 33 (tw.).

Der räumliche Geltungsbereich ist darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten (Anhang) ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteil dieses Beschlusses sind.

#### **Begründung:**

##### Planungsanlass und -erfordernis:

Ein privater Investor beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand von Langgöns (Flur 24, Flurstück 188/4) ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten. Im Erdgeschoss soll eine Pflegeeinrichtung für Personen, welche dauerhaft künstlich beatmet werden müssen und im Obergeschoss dazugehörige Verwaltungsräume und 5-6 Wohnungen für betreutes Wohnen untergebracht werden.

Die entstehenden Dachflächen sollen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden. Fläche bzw. flachgeneigte Dächer sollen mind. extensiv begrünt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Langgöns. Im Süden verläuft die Landesstraße L 3133 „Holzheimer Straße“, welche die Funktion der Ortsdurchfahrt übernimmt. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant. Der dazu in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördlich der Holzheimer Straße“ ist bezüglich seiner vorgesehenen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,4 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Langgöns:  
Flur 24 Flurstück: 188/4 und 417 (tw.)

Flur 6 Flurstücke: 27 (tw.), 32 (tw.) und 33 (tw.).

Die Erschließung soll von der Holzheimer Straße über eine verkehrsgerecht auszubauende Zufahrt im Bereich des Wirtschaftsweges Flurstück 27 erfolgen.

Diese Zufahrt ist bereits Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Holzheimer Straße“, der östlich an das Plangebiet angrenzt. Da dieses Bebauungsplanverfahren stockt, wird die Zufahrtskonzeption in den vorliegend beantragten Bebauungsplan einbezogen, damit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum Ausbau mit geschaffen werden können.

Planungsrechtlich ist der Bereich aktuell als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen, insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Nachbarschaft zur östlich angrenzend geplanten gewerblichen Entwicklung soll die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit durch ein vom Vorhabenträger zu beauftragenden Immissionsgutachten geklärt werden.

Darüber hinaus wird durch den Vorhabenträger ein Bodengutachten beauftragt, mit dem das Plangebiet auf Bodenbelastungen oder -verunreinigungen untersucht werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns ist der westliche Abschnitt des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ (G) und im östlichen Teil als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Daher ist auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a oder § 13b BauGB) liegen nicht vor. Insofern ist das 2-stufige Regelverfahren anzuwenden.

Der Vorhabenträger hat in einem Einleitungsantrag schriftlich seine Bereitschaft zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten erklärt.

#### Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen:

Da die Bauleitplanung der Sicherung eines privaten Vorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betreffenden Flurstücke ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (Planungskosten, Verfahren und Kosten für die Erschließung) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. regelt. Dieser Vertrag muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Gemeinde während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuern einzugreifen.

gez.  
Martin Bramer