



ÖFFENTLICH

DN.: 2026/0001 vom 05.01.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	28.01.2026	vorberatend
Stadtrat	25.02.2026	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes für den rückwärtigen Bereich des Flurstück 181, Flur 75, eingegangen am 19.11.2025

Beschlussvorschlag:

Für das beantragte Bauvorhaben wird die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a i. V. m. § 246e Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erteilt, um das Vorhaben entsprechend der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB) zu realisieren. Das Vorhaben soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine gesicherte Erschließung haben (vgl. § 34 BauGB). Ein 15,0 m breiter Schutzstreifen entlang der Vechte entsprechend dem des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 L soll eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Für den Fall, dass die Baugenehmigungsbehörde bei seiner bauordnungsrechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der § 246e BauGB nicht angewendet werden kann, wird dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 181, Flur 75, zugestimmt. In diesem Fall wird die Verwaltung beauftragt, das entsprechende Änderungsverfahren vorzubereiten.

Sachdarstellung:

Der Antrag ist als Anlage beigelegt.

Der Vorhabenbereich sowie die weiteren rückwärtigen Flächen bis zur Vechtebrücke (Metelener Damm Nr. 32 bis 42) sind im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Durch die Vechte sind diese Flächen von den hauptsächlich als zusammenhängenden Außenbereich wahrgenommenen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen abgetrennt. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt auf den rückwärtigen Flächen dieser Grundstücke augenscheinlich nicht vor und erscheint auch zukünftig nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Da das Vorhaben dem Wohnzweck dienen soll und es im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich von Langenhorst (u. a. Bebauungsplan Nr. 9 L) steht, sieht die Verwaltung den vom Antragsteller angeregten Verfahrensweg über den § 246e Absatz 3 BauGB („Bau-Turbo“) als möglich und sinnvoll an.

Zum Schutz der Ökologie der Vechte und des Uferbereiches wird jedoch vorgeschlagen, die Schutzstreifen in Form von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Breite = 5,0 m), sowie Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Breite = 10,0 m) entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 L zu übernehmen.

Da im Zuge eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage die fachliche Zulässigkeit des Verfahrensweges über den „Bau-Turbo“ durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft wird (insbesondere Immissions-, Umwelt- und Naturschutz), soll für den Fall einer Unzulässigkeit bereits jetzt die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren beschlossen werden.

Umweltrelevanz:

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen des Vechtebereichs entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 L werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Für ein Vorhaben gemäß § 246e werden keine Haushaltsmittel beansprucht. Die Kosten der ggf. erforderlichen Planverfahren und der dafür erforderlichen Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von Wohnraum kommt heutigen und künftigen Generationen zugute.

Im Auftrage:

Korten