

## Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 04. April 2022

### Gemeinde Ostrach

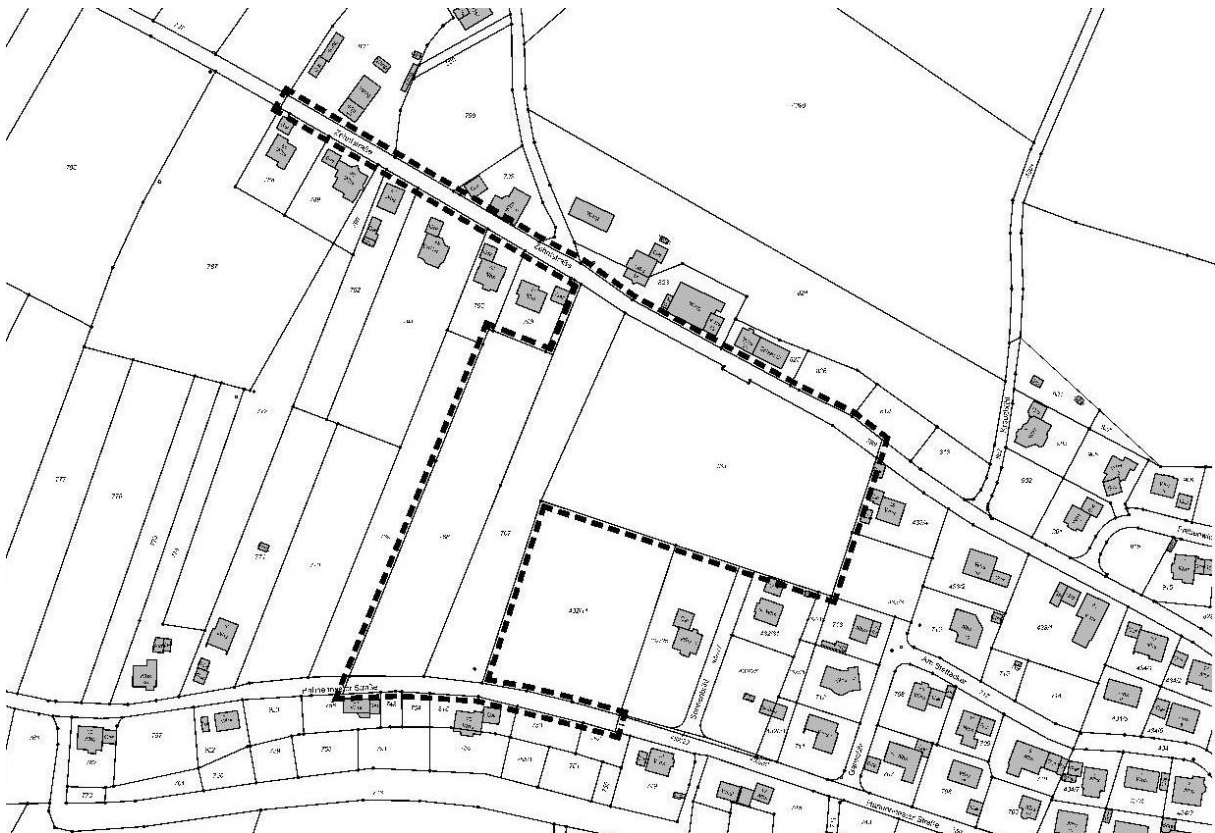
#### 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“

- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

#### Ausgangslage und Inhalte der Planung

Um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Ostrach zu bedienen, wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ aufgestellt und am 07.11.2019 zur Rechtskraft gebracht. Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen im Osten, Süden und Norden an.

Im Rahmen von eingegangenen Bauanträgen sowie nach Abschluss der Straßenplanung sind nach Rechtskraft Unstimmigkeiten hinsichtlich den in der Urfassung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen aufgetreten. Zudem soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen / Carports / Stellplätzen sowie die Aufteilung der Bauplätze angepasst werden. Um diese Unstimmigkeiten zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage für Bauanträge erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.11.2021 gefasst.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2,2 ha (Stand 04.04.2022)

### **Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind. Alle Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Urfassung des Bebauungsplans war somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Eine Überprüfung des Entwicklungsgebots erübrigt sich daher.

### **Beschlussvorschlag**

- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

### **Anlagen**

- Cover (Entwurf vom 04.04.2022)
- Satzung (Entwurf vom 04.04.2022)
- Planzeichnung (Entwurf vom 04.04.2022)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 04.04.2022)
- Begründung (Entwurf vom 04.04.2022)
- Umweltanalyse (Februar 2019 - redaktionell beigelegt)