

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 22.01.2018

TOP 1:

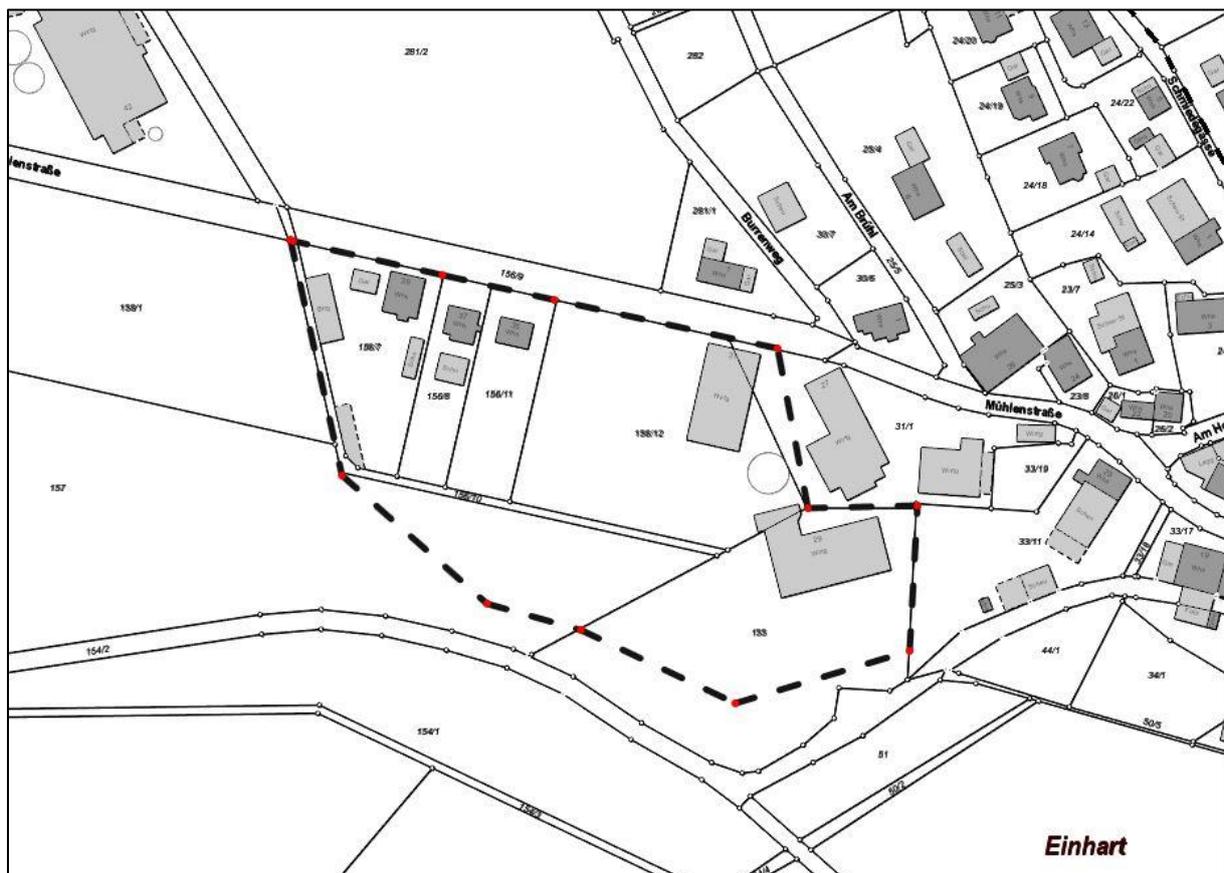
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlwiesen“ in Einhart Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung einer Fläche am nördlichen Ortsrand zur Nachverdichtung mit Konversion ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Anschlussflächen an bestehende Bebauung geschaffen werden.

Das ca. 1,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8, 156/11 und 156/12 sowie Teilflächen von Flst. 31/1, 155, 156/10 und 157.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an bereits gemischt genutzte Flächen an, im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Mühlenstraße (GV Einhart-Eimühle). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus beigefügtem Planausschnitt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,5 ha

Durch die Überplanung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen soll im bestehenden Siedlungsbereich über die Nachnutzung der Flurstücke eine flächensparende Bereitstellung von gemischtem Bauland mit Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die „Mühlenstraße“ (Flst. 156/9).

Weiteres Vorgehen:

Das Bebauungsplanverfahren wird als 2-stufiges Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich und in der angrenzenden Ortslage überwiegend gemischte Bauflächen dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Untersuchungen hinsichtlich schutzbedürftiger Bereiche sind erforderlich.

Der Bebauungsplan kann aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Mischgebiet „Brühlwiesen“ in Einhart
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Verfahrenunterlagen zu erstellen.

Ostrach, den 10.01.2018
Bauamt, G. Stark Rothacher