

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Wangen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Breite“

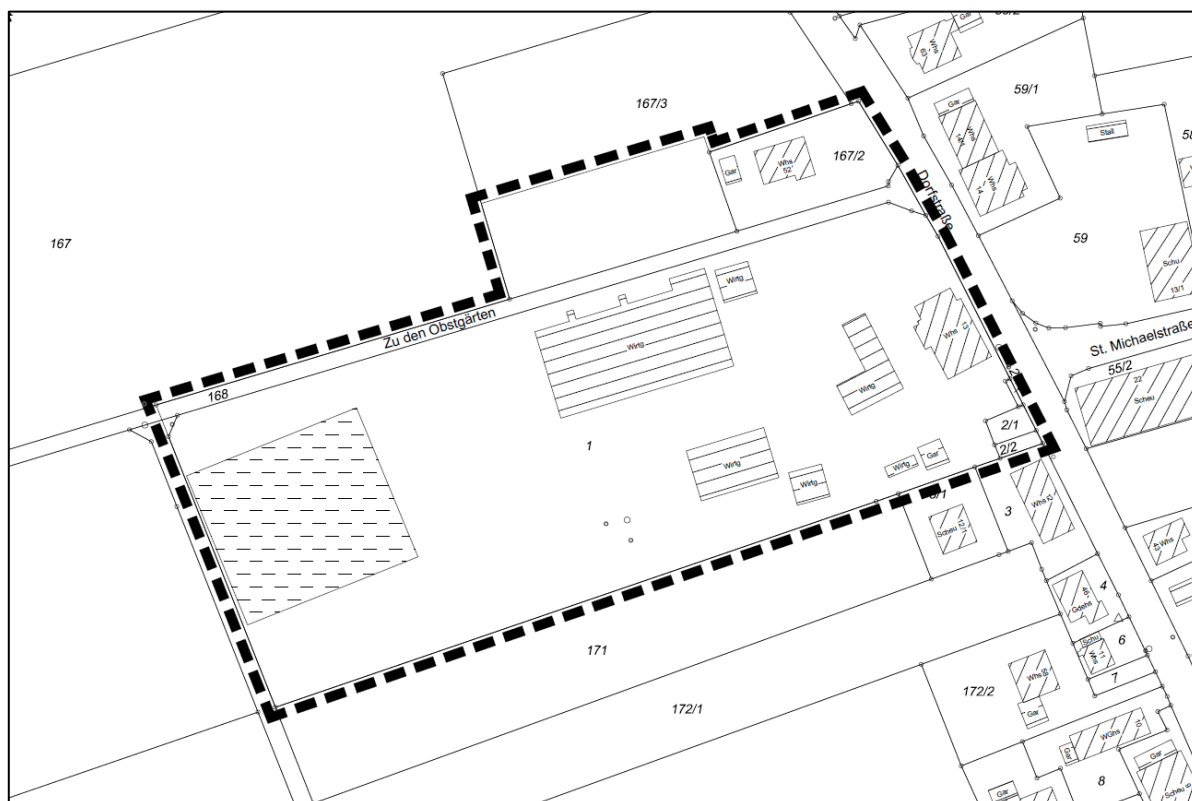
- **Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.**
- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Ausgangslage und Inhalte der Planung

Im Ortsteil Wangen der Gemeinde Ostrach befindet sich am nördlichen Siedlungsrand eine inzwischen nicht mehr genutzte Hofstelle. Ein Gartenbaubetrieb beabsichtigt hier seinen Betrieb anzusiedeln und bestehende Fahrhilfen nachzunutzen. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung schaffen. Hierzu soll auch die Konversion der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breite“ beschlossen. Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Hierbei sind 15 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken eingegangen. Stellungnahmen von Privaten sind keine eingegangen. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die in die Bauvorschriften aufgenommen wurden.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans enthält im Vergleich zur Fassung der frühzeitigen Beteiligung nur geringfügige Änderungen. Diese betrafen insbesondere die Verringerung der zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Verbreiterung der Erschließungsstraße. Zudem wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,7 ha (Stand 15.10.2018)

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2018 getroffen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren, mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung, aufgestellt. Der Vorentwurf wurde am 15.10.2018 durch den Gemeinderat beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 09.11.2018 bis zum 10.12.2018 statt. Zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurde ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Osten des Geltungsbereichs gemischte Bauflächen sowie im Weiteren landwirtschaftliche Flächen dar. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Flächennutzungsplans sowie der Prägung des Umfelds als Dorfgebiet kann die Ausweisung des Mischgebiets als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Breite“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Anlagen

- Satzung (Entwurf vom 18.03.2019)
- Planzeichnung (Entwurf vom 18.03.2019)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 18.03.2019)
- Begründung (Entwurf vom 18.03.2019)
- Abwägungstabelle mit Beschlussvorschlägen (18.03.2019)
- Umweltbericht (18.03.2019)