

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlacker II“

Zu TOP 6

Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund geänderter Planungsziele und Änderung des Geltungsbereiches

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Einhart die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am nördlichen Siedlungsrand geschaffen werden.

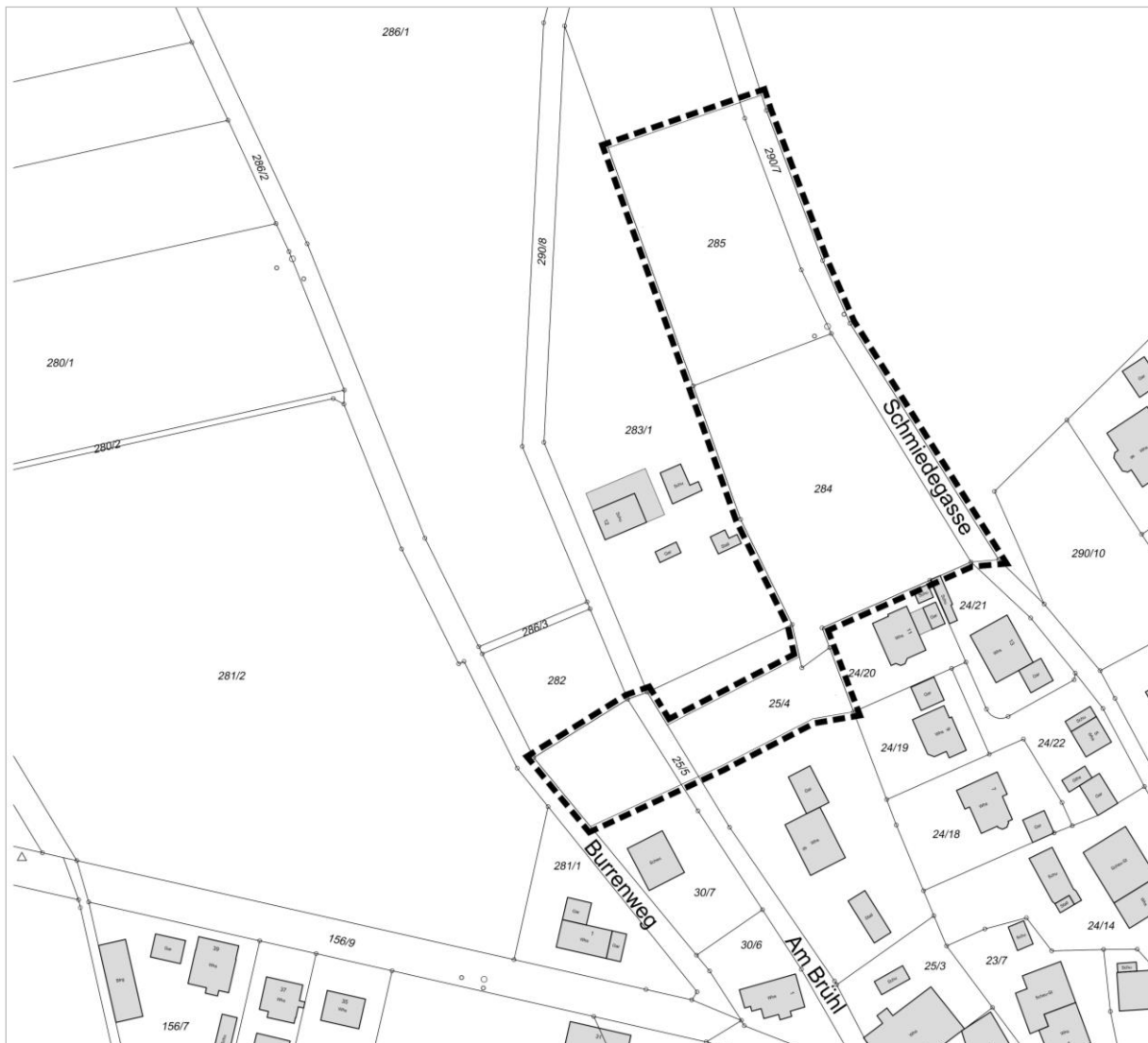
In dem vom Gemeinderat am 21.12.2016 beschlossenen Aufstellungsbeschluss wird die Zielsetzung beschrieben, das in Rede stehende Gebiet für die Erweiterung lokaler Gewerbebetriebe zu entwickeln. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen im Ortsteil Einhart jedoch geändert. Durch den Ankauf des stillgelegten innerörtlichen Schweinemastbetriebes durch die Gemeinde Ostrach, steht für die nachgefragten gewerblichen Flächen nun eine geeignetere Alternative zur Verfügung. Die untersuchte Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit auch, eine wohnbauliche Entwicklung anzustoßen. Der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Brühlacker II“ soll deswegen unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen, erneut gefasst werden.

Das ca. 7.672 m² große Gebiet umfasst das Flurstück Flst.-Nr 284 ganz, und die Flurstücke Flst.-Nr. 25/4, 25/5, 30/7, 285 und 290/7 in Teilen. Der Geltungsbereich schließt im Süden an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Westen und Norden umfassen landwirtschaftliche Nutzflächen das Plangebiet. Östlich definiert der Verlauf der „Schmiedegasse“ den Planungsraum, im Anschluss erfolgt hier der räumliche Geltungsbereich zum rechtskräftigen BPL „Brühlacker“. Im Südwesten wird ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches durch die Straße „Burrenweg“ gefasst. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.

Durch die Umnutzung der aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen soll der bestehende Siedlungsbereich durch die Einbeziehung der direkt angrenzenden Flurstücke eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbauland ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Flächensparende Siedlungserweiterung durch Einbeziehung von Flurstücken am direkten Siedlungsrand
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,77 ha (Stand 19.03.2018)

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung dar.

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

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Brühlacker II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Anlage

Lageplanskizze - Abgrenzung Geltungsbereich vom 19.03.2018