

## **Gemeinderatssitzung am 20. Mai 2019**

### **Gemeinde Ostrach**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Eschle II“**

- **Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

#### **Ausgangslage und Inhalte der Planung**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach am westlichen Rand des Kernorts ein neues Wohngebiet entwickeln.

Hierzu hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Eschle II im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen soll eine Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulands in direktem Bebauungszusammenhang ermöglicht werden.

Auf Basis einer Erschließungskonzeption, die die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs darstellt, wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Hierbei sind 19 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken sowie 6 Stellungnahmen von Privaten eingegangen. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurden. Wesentliche weitere Inhalte der Stellungnahmen und Anregungen betrafen:

- die Erschließungskonzeption und Straßenplanung,
- die das Plangebiet angrenzenden, nach Waldgesetz einzuordnenden, Gehölzstrukturen und gesetzlich geschützten Biotope (Feldhecken),
- Emissionen durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb,
- die planungsrechtliche Situation der Privatgrundstücke östlich des Plangebiets.

Die Anregungen konnten im Wesentlichen berücksichtigt werden. Die Bedenken der Privaten, hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation ihrer Grundstücke, sind überwiegend unbegründet.

Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Offenlage durchgeführt. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden waren. Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wurden nicht vorgenommen. Die Bedenken der Privaten, hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation ihrer Grundstücke, sind überwiegend unbegründet.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (ca. 0,3 ha) eine verdichtete Wohnbebauung mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung vor. Im restlichen Plangebiet ist eine lockere zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Nord-Süd-Verbindung, von der weitere Erschließungsstraßen als Stiche abzweigen.



## Planungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 30.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschle II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen.

Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung wurde vom 09.11.2018 bis zum 10.12.2018 durchgeführt.

Der Entwurf wurde am 18.03.2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Offenlage fand vom 29.03.2019 bis zum 29.04.2019 statt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Damit kann der Bebauungsplan nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

### **Beschlussvorschlag**

- Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Eschle II“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften als jeweils eigenständige Satzung gem. § 10 (1) BauGB

### **Anlagen**

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Abwägungstabelle mit Beschlussvorschlägen
- Umweltanalyse
- Geruchsanalyse