

**Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 30.07.2018
Zu TOP 4.**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlacker II“, Einhart

- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

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.

Am 21.12.2016 hatte der Gemeinderat bereits einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet getroffen. Damals war es das Ziel, das betroffene Gebiet für die Erweiterung lokaler Gewerbebetriebe zu entwickeln. Da sich die Rahmenbedingungen im Ortsteil Einhart jedoch geändert haben, soll nun auf der Fläche Wohnbauland entwickelt werden. Hierzu sollen die direkt an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzenden, aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, umgenutzt werden.

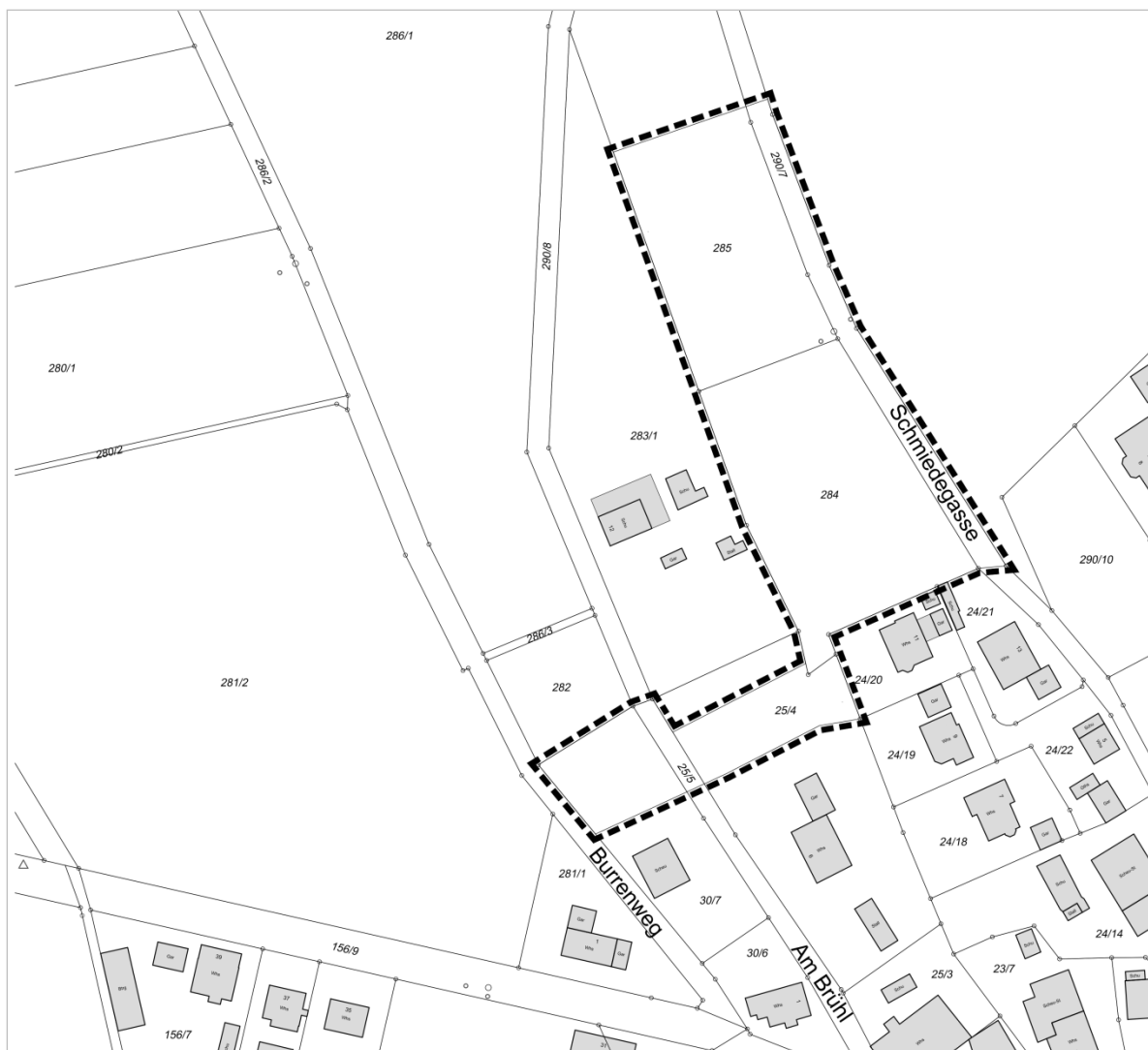
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die Planung umzusetzen wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat für einen Bebauungsplan gefasst.

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 Südwesten wird ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs durch den Burrenweg gefasst. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- 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

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass auf sieben neu zu bildenden Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können. Die Bebauung soll sich entsprechend der formulierten Bebauungsvorschriften in ihrer Gestaltung an das Ortsbild anpassen, um mit dem Ortsteil Einhart ein harmonisches Gefüge zu bilden. Um die notwendigen naturschutzrechtlichen Eingriffe auszugleichen, sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, aber auch außerhalb des Plangebietes, vorgesehen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,77 ha (Stand 30.07.2018)

Planungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2018 gefasst.

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. 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 billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Brühlacker II“ mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Anlagen

- Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltanalyse