

Gemeinderatssitzung am 03. Juni 2019

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Jettkofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am See“

- **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

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Jettkofen die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Entwicklung einer Fläche am südöstlichen Ortsrand geschaffen werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden durch die Tafertsweilerstraße, im Westen durch bestehende Wohnbebauung und im Osten durch einen öffentlichen Weg (Flurstück Nr. 129) begrenzt, an den eine Böschung der östlich gelegenen Kiesabbaugrube anschließt. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung des Gebiets kann über die Tafertsweilerstraße erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich aktuell im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Realisierung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen.

Auf Grundlage der Erschließungskonzeption und einer Konzeptbeschreibung wurde die frühzeitige Beteiligung vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 durchgeführt. Hierbei sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken eingegangen. Es ist eine Stellungnahme eines Privaten mit Hinweisen auf die Belange von Natur- und Artenschutz eingegangen. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die in die Bauvorschriften aufgenommen wurden.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,42 ha (Stand 03.06.2019)

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im zweistufigen Verfahren, also mit einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung, aufgestellt werden. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

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

Anlagen

- Satzungen (Entwurf vom 03.06.2019)
- Planzeichnung (Entwurf vom 03.06.2019)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 03.06.2019)
- Begründung (Entwurf vom 03.06.2019)
- Abwägungstabelle mit Beschlussvorschlägen (03.06.2019)
- Umweltanalyse (Mai 2019)
- Staubimmissionsprognose (07.05.2019)
- Prognose von Schallimmissionen (21.05.2019)