

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Breite“ im Ortsteil Spöck

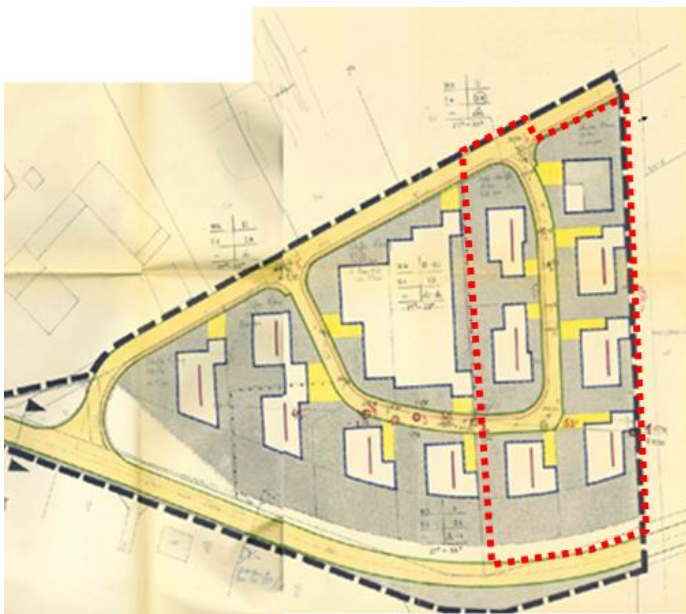
- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Breite“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 19.07.1973 rechtskräftig und bildet die baurechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung der Flurstücke Nrn. 142, 142/1, 142/2, 143 und 143/1 im Ortsteil Spöck der Gemeinde Ostrach. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans wurden die Gebäude auf den Flurstücken Nrn. 142/2 und 143/1 errichtet. Das Gebäude auf Flurstück Nr. 142/1 wurde bereits vor Erstellung des bestehenden Bebauungsplans errichtet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnte bislang keine weitere Bebauung in dem Gebiet realisiert werden.

Das Flurstück Nr. 142 soll nun verkauft und erschlossen sowie entwickelt werden. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ wäre hier die Errichtung vier weiterer Gebäude möglich. Die konkreten Bauwünsche der Bauherren lassen sich jedoch nicht im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans umsetzen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde geprüft, ist jedoch aufgrund seines Alters äußerst schwierig und nicht zweckmäßig. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht hingegen an neue Rahmenbedingungen angepasste Festsetzungen sowie eine allgemeine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen. Daher soll für die Flurstücke Nrn. 142, 142/1, 142/2, 142/3 sowie Teile des Flurstücks Nr. 303 (Straße „Obere Breite“) der Bebauungsplan „Obere Breite“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Breite“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ (Rechtskraft 19.07.1973) im entsprechenden Teilbereich.

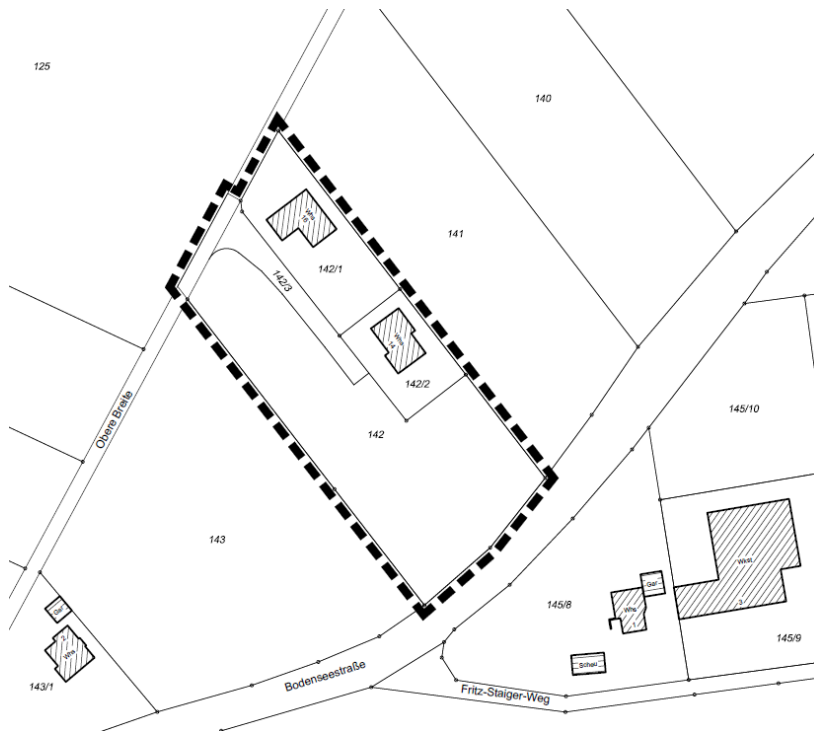


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ (ohne Maßstab) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Markierung)

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Bodenseestraße begrenzt. Im Nordwesten grenzen die Straße Obere Breite sowie landwirtschaftliche Flächen (Flurstück Nr. 125) das Plangebiet ab. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen (Flurstück Nr. 141) an das Plangebiet an. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ begrenzt, der hier eine Wohnbebauung (Flurstück Nr. 143) vorsieht

und in diesem Bereich auch weiterhin Bestand hat. Zur Zeit wird das Flurstück landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Breite“, ca. 0,69 ha (Stand 19.11.2018)

Durch die Planung werden demnach insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- (Wieder-)Nutzbarmachung bereits beplanter Flächen
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an die bereits vorhandene technische Infrastruktur

Planungsverfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Breite“ befindet sich im beplanten Innenbereich i. S. d. § 30 (1) BauGB. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a (1) S. 1 BauGB kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Es handelt sich somit um ein einstufiges Verfahren. Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Artenschutzrechtliche Aspekte müssen jedoch geprüft und behandelt werden.

Der Gemeinderat hat am 03.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Breite“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltsteckbrief