

Gemeinderatssitzung am 03. Juni 2019

**Gemeinde Ostrach - Ortsteil Burgweiler
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnenbühl“**

- **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 Burgweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche im Westen des Ortsteils geschaffen werden.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Hahnennester Straße sowie durch bestehende Wohnbebauung und eine private Grünfläche (Flurstück Nr. 432/11) begrenzt. Im Norden grenzen die Zehntstraße und ein Wohngebäude das Plangebiet ab. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung und private Grünflächen begrenzt.

Am östlichen Rand des Plangebiets ist ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 433 im Flächennutzungsplan 2025 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (Nr. O 17, „Am Stettacker II“, 0,3 ha). Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Burgweiler und im Anschluss an die bereits geplante Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann über die Hahnennester Straße, die Zehntstraße und die Straße Sonnenbühl erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans 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
- 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 Infrastruktur



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2,20 ha (Stand 03.06.2019)

Planungsverfahren

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

Der Flächennutzungsplan stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft dar, nur ein kleiner Teil des Plangebiets ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. 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 billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ 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)
- Umweltanalyse (Mai 2019)