

## **Gemeinde Ostrach**

### **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 21.10.2019**

#### **Gemeinde Ostrach - Ortsteil Burgweiler**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnenbühl“**

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

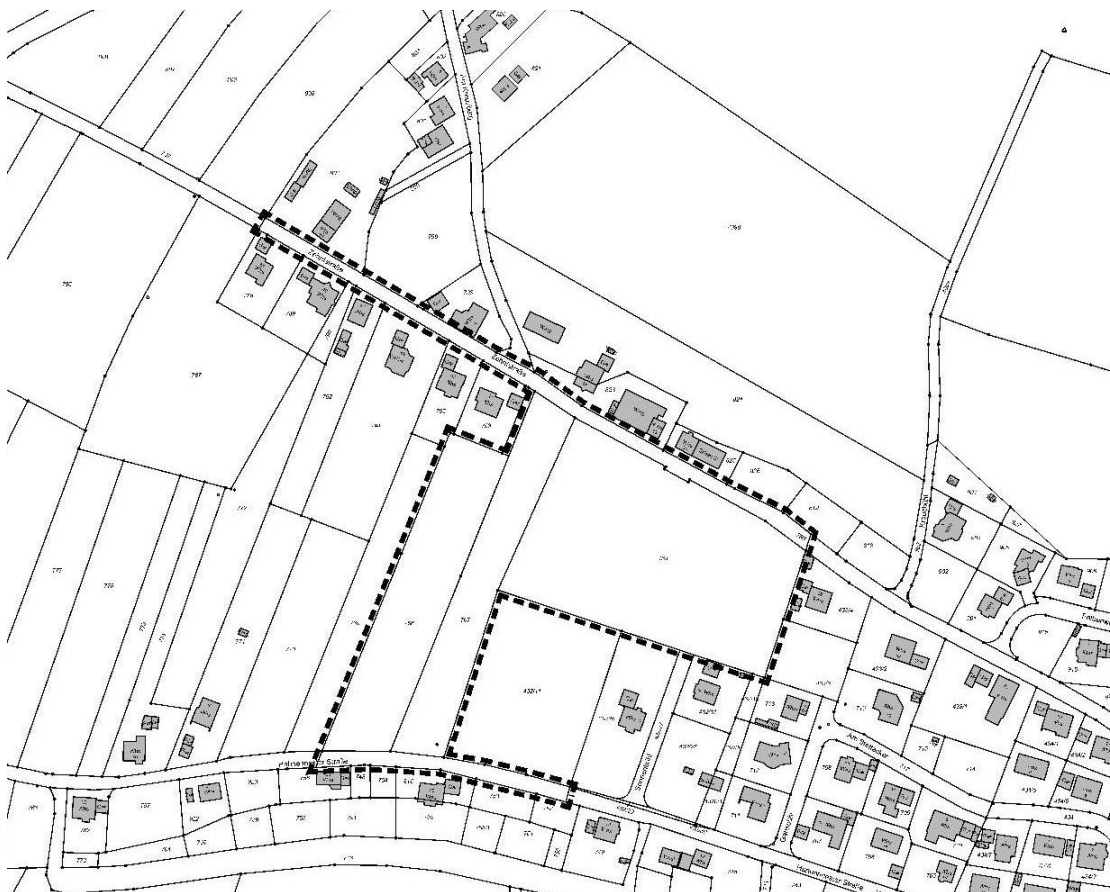
Das Plangebiet wird im Süden durch die Hahnnester Straße sowie durch bestehende Wohnbebauung und eine private Grünfläche (Flurstück Nr. 432/11) begrenzt. Im Norden grenzen die Zehntstraße und ein Wohngebäude das Plangebiet ab. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Osten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

Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Offenlage vom 14.06.2019 bis 22.07.2019 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.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2,20 ha (Stand 09.09.2019)

## Planungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 03.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenbühl“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen.

Der Entwurf wurde am 03.06.2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Offenlage fand vom 14.06.2019 bis 22.07.2019 statt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich groÙteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann somit groÙteils 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 Offenlage eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften als jeweils eigenständige Satzung gem. § 10 (1) BauGB.

## Anlagen

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltanalyse