

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 02.12.2019

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchgasse III“ im Ortsteil Waldbeuren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Waldbeuren die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Süden und Osten des Ortsteils geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Kirchgasse III“ soll mit Vergleich zur Planung aus dem Jahr 2018 geändertem bzw. erweitertem Geltungsbereich Baurecht für Wohnnutzungen schaffen. Hier wurde vom RP Tübingen hinsichtlich der Vogelschutzgebiete nachgearbeitet; diese Flächen sollen auch aus dem Vorranggebieten des Regionalplans herausgenommen werden. Die Straße „Kirchgasse“ soll insgesamt mit erfasst werden, östlich der Kirchgasse soll eine Baureihe ermöglicht und südlich der Auenstraße soll das Flst. 2519 eingeschlossen werden. Auf Flst. 2519 ist eine landwirtschaftliche Hofstelle angesiedelt. Der Eigentümer ist komplett ausgesiedelt und hat die Hofstelle momentan als Winter-Unterstellfläche Muttertierhaltung verpachtet. Da im Ort Waldbeuren die landwirtschaftlichen Emissionen auch die östlich gelegene Hotelanlage „Alte Mühle“ teilweise beaufschlagt, ist eine Überplanung des Gebietes sinnvoll. Das Wirtschaftsgebäude und die Fahrsilos sollen entfernt werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Rotenbühlstraße begrenzt und erstreckt sich entlang der Kirchgasse bis zur Straße „Am Brechtor“ im Süden.

Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Waldbeuren und im Anschluss an die bereits geplante Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von der Kirchgasse sowie von der Auenstraße und der Straße „Am Brechtor“ 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

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 Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und Mischbauflächen 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 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchgasse III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 02.12.2019