

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 18.12.2019**

### **Gemeinde Ostrach**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Maienwiesen“ im Ortsteil Wangen**

#### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

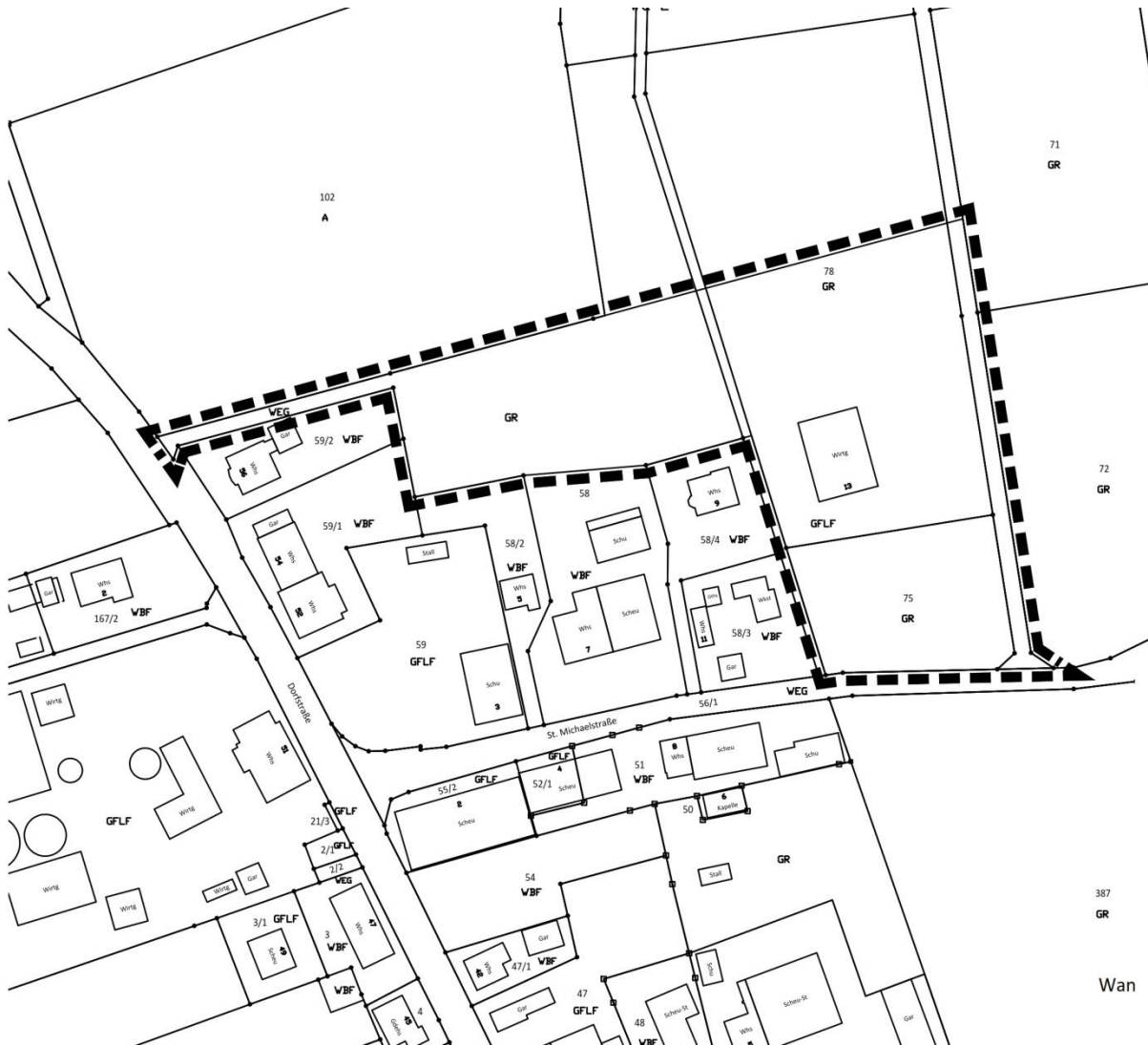
##### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Norden des Ortsteils geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich St. Michaelstraße / Dorfstraße weitere Wohnbauplätze entwickelt werden.

Es soll in vorliegendem Fall konkret auf Teil-Flst. 78 eine Wohnbebauung (Mehrgenerationenhaus) erfolgen, möglicherweise mit Hofladen und Hofcafé sowie auf dem gesamten Flst. 78 eine Hofgärtnerei. Die Gemeinde möchte das Projekt unterstützen, eine Umsetzung ist jedoch nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt nicht über eine Privilegierung nach § 35 BauGB umsetzbar. Auf (Teil-) Flst. 58 soll Wohnbebauung ermöglicht werden, ebenfalls auf Flst. 75. Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Wangen ermöglicht werden.

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



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,94 ha (Stand 18.12.2019)

### 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 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 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Maienwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

### Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 18.12.2019