

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 18.12.2019

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schelmenhau II“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

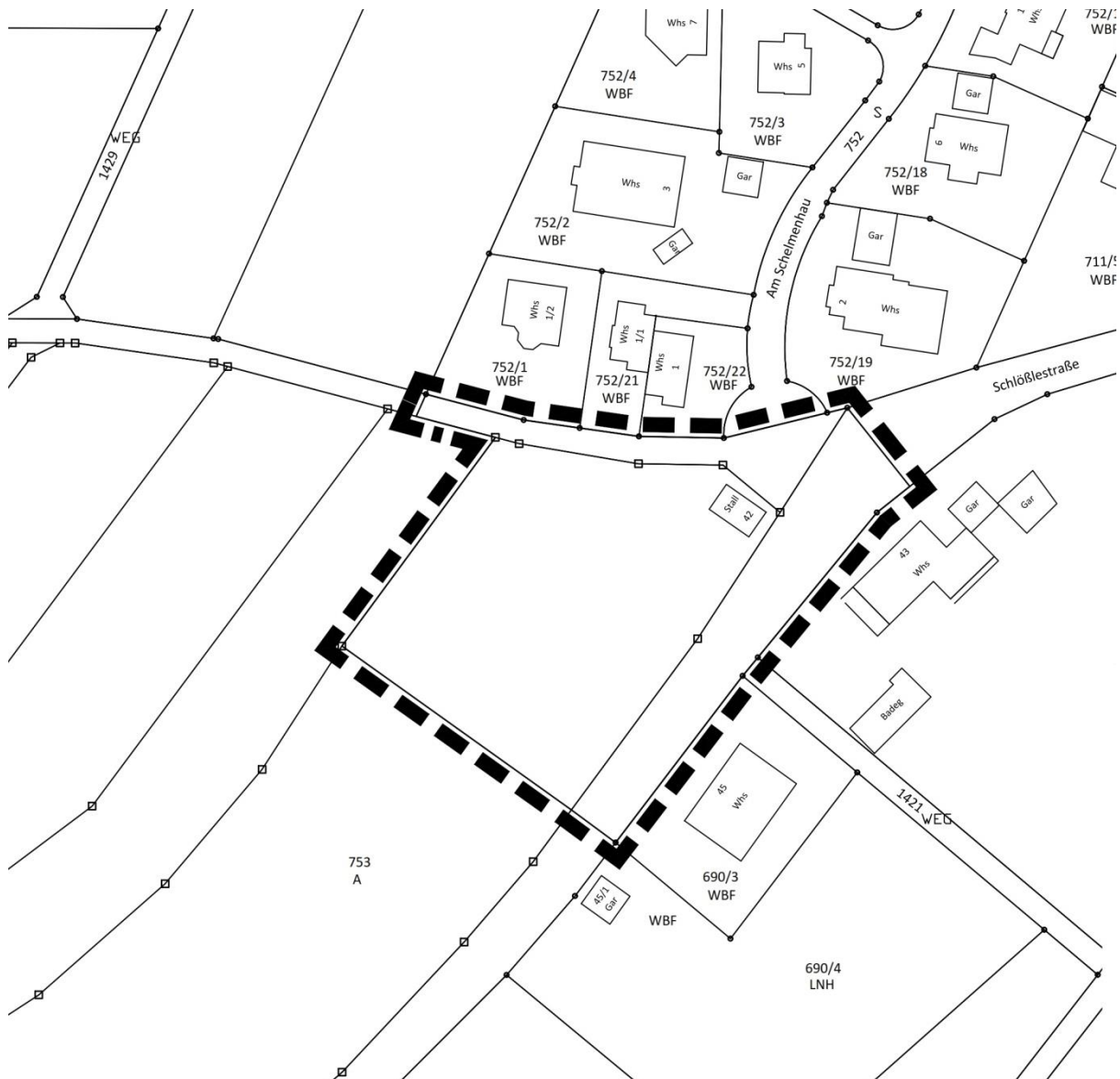
Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Westen des Hauptorts Ostrach geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Schlößlestraße / Am Schelmenhau weitere Wohnbauplätze entwickelt werden.

Die bestehende Bebauung auf Teil-Flst. Nr. 753 ist als Weideunterstand für Pferde genehmigt, soll aber für eine geplante Wohnbebauung entfallen. Nördlich angrenzend befindet sich das Baugebiet Schelmenhau, das bereits komplett bebaut ist. Im Plangebiet sollen zwei bis drei weitere Bauplätze für Wohnbebauung geschaffen werden. Im Zuge der Planung soll der aktuelle noch nicht ausgebaute Weg, der zur Erschließung des Flst. Nr. 752/1 dient, als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Hauptort Ostrach 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. 0,38 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 „Schelmenhau II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 18.12.2019