

Vorlage für den Gemeinderat zum Beschluss am 20.04.2020

Gemeinde Ostrach

1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“

- **Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Umlaufverfahren nach § 37 (1) Satz 2 GemO**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB im Umlaufverfahren nach § 37 (1) Satz 2 GemO**

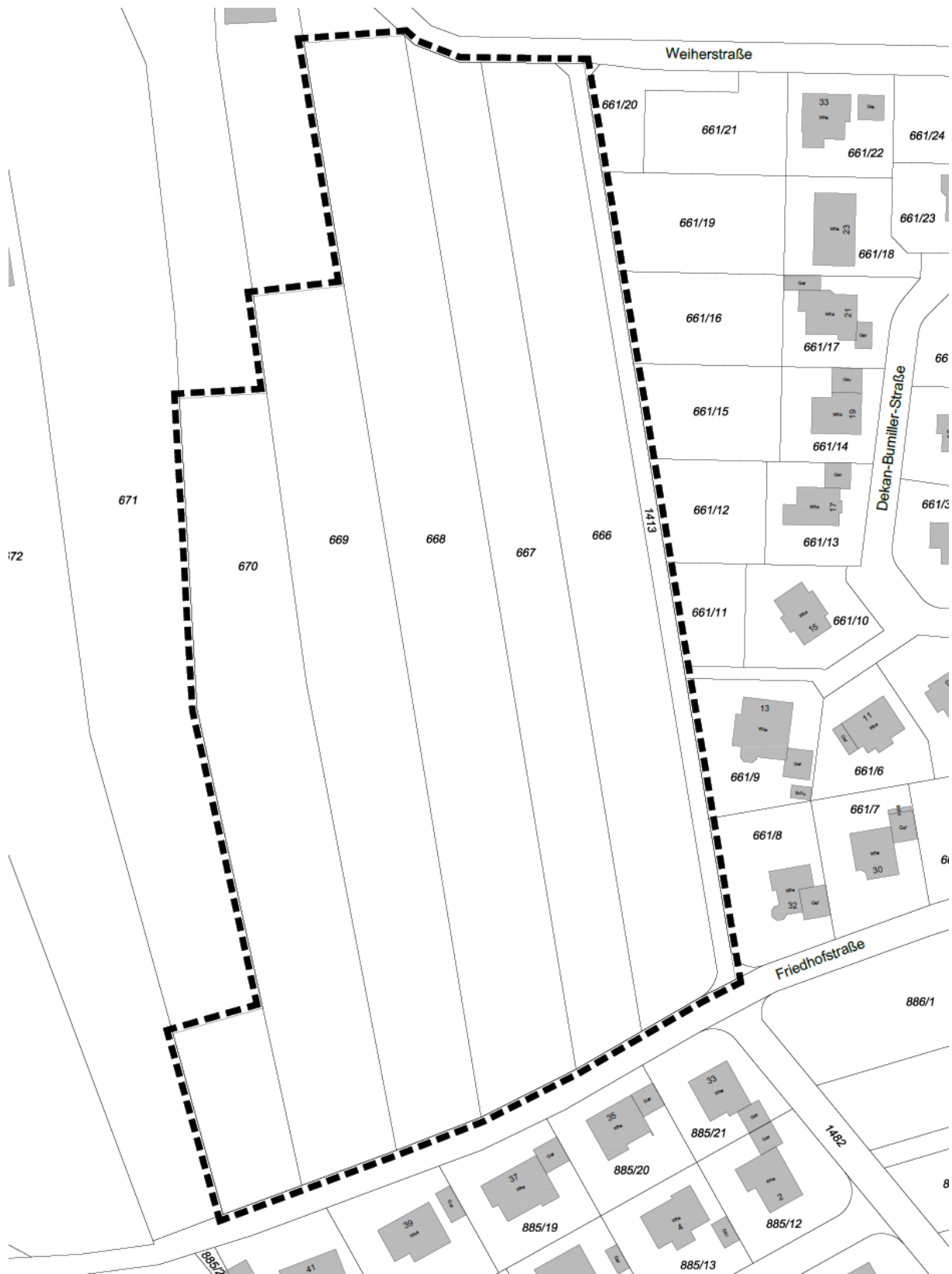
Ausgangslage und Inhalte der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach am westlichen Rand des Kernorts ein neues Wohngebiet entwickeln. Hierzu wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Eschle II“ aufgestellt und am 30.05.2019 zur Rechtskraft gebracht.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen sowie die Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne „Eschle“ im Osten und „Eichbühl“ im Süden an. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung. Über geeignete Anschlusspunkte wurde die Erschließung vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach Rechtskraft Unstimmigkeiten hinsichtlich den in der Urfassung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen aufgetreten. Des Weiteren sollen die festgesetzten Baugrenzen größer gefasst werden, um eine größere Flexibilität für künftige Bauherren zu erreichen. Um diese Unstimmigkeiten zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage für Bauanträge erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat hat 03.02.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ gebilligt und beschlossen, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen. Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Offenlage vom 14.02.2020 bis einschließlich 16.03.2020 durchgeführt. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden waren. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde wurden Anregungen zur angrenzenden Feldhecke und zur Verkehrserschließung vorgebracht, die aus Sicht der Gemeinde bereits berücksichtigt waren bzw. im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht weiter berücksichtigt werden sollen. Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans wurden nicht vorgenommen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2,67 ha (Stand 20.04.2020)

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen Offenlage eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge im Umlaufverfahren nach § 37 (1) Satz 2 GemO.
- Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ als Satzung gem. § 10 (1) BauGB im Umlaufverfahren nach § 37 (1) Satz 2 GemO.

Anlagen

- Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Abwägungstabelle mit Beschlussvorschlägen
- Umweltanalyse
- Geruchsanalyse