

Gemeinderatssitzung am 15.06.2020

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Unterweiler Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Beundwiesen II“

- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Ausgangslage und Inhalte der Planung

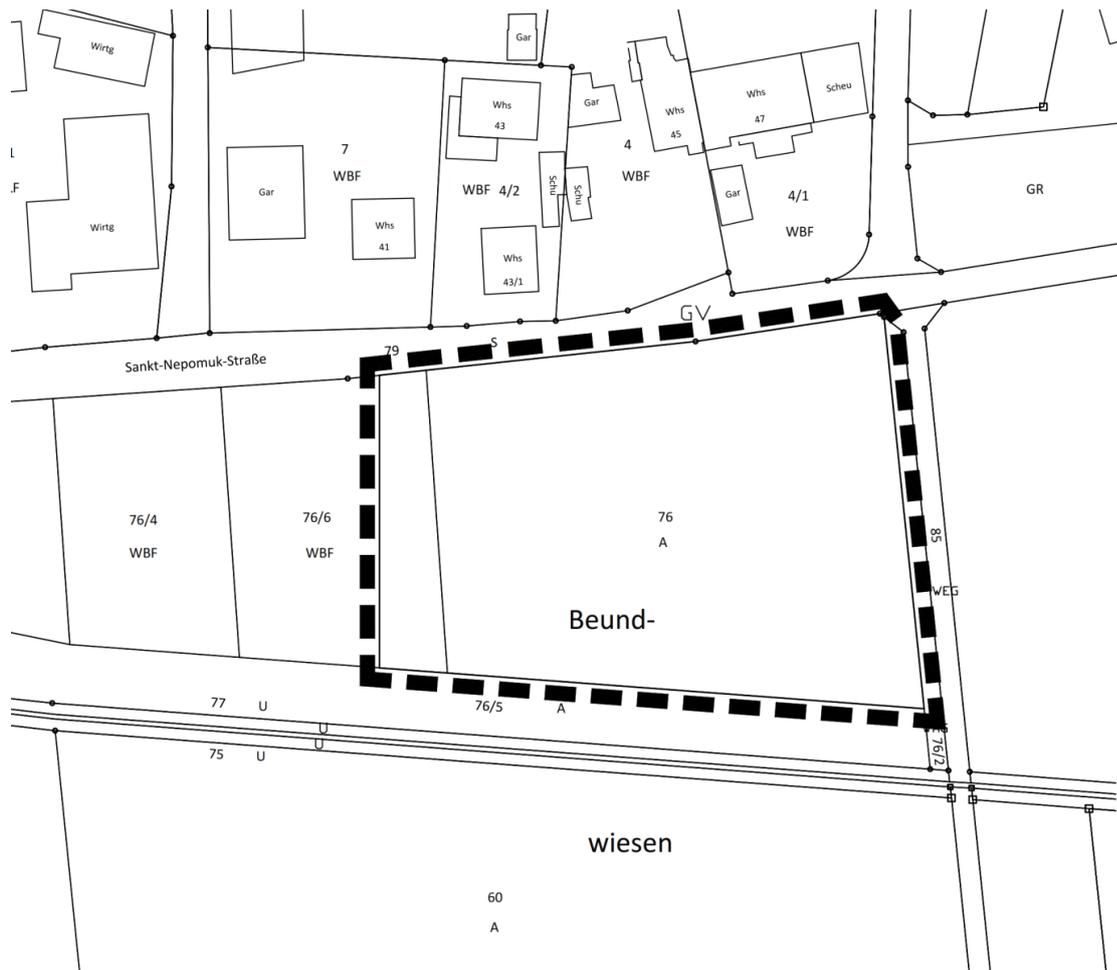
In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Unterweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche im Süden des Ortsteils geschaffen werden. Das ca. 0,5 ha große Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 76. Die nördlichen ca. 2.500 m² des Plangebiets werden zu Bauflächen, die südlichen Flächen sollen als private Grünflächen/Gärten genutzt werden. Flst. 76/5 bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird als Uferrandstreifen des Seebachs ausgebildet. Entlang des Feldweges Flst. 85 verläuft ein Graben (Fließgewässer Flst. 76/2), der in der Planung beachtet werden muss.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Sankt-Nepomuk-Straße begrenzt. Im Süden grenzen der Uferrandstreifen des Seebachs an das Plangebiet an. Im Westen schließen Flächen an das Plangebiet an, die durch den Bebauungsplan „Beundwiesen“ bereits überplant sind und auf denen ebenfalls Wohnbebauung realisiert werden soll. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wassergraben und einen Feldweg begrenzt.

Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Unterweiler und im Anschluss an die bereits geplante Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von Norden über die Sankt-Nepomuk-Straße 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



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,50 ha (Stand 15.06.2020)

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 Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB wurde in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Ostrach am 02.12.2019 gefasst.

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 billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Beundwiesen II“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Anlagen

- Satzungen (Entwurf vom 15.06.2020)
- Planzeichnung (Entwurf vom 15.06.2020)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 15.06.2020)
- Begründung (Entwurf vom 15.06.2020)
- Umweltanalyse (Mai 2020)