

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 22.11.2021**

### **Gemeinde Ostrach**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Beundwiesen II“ im Ortsteil Unterweiler**

- **Beratung über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

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

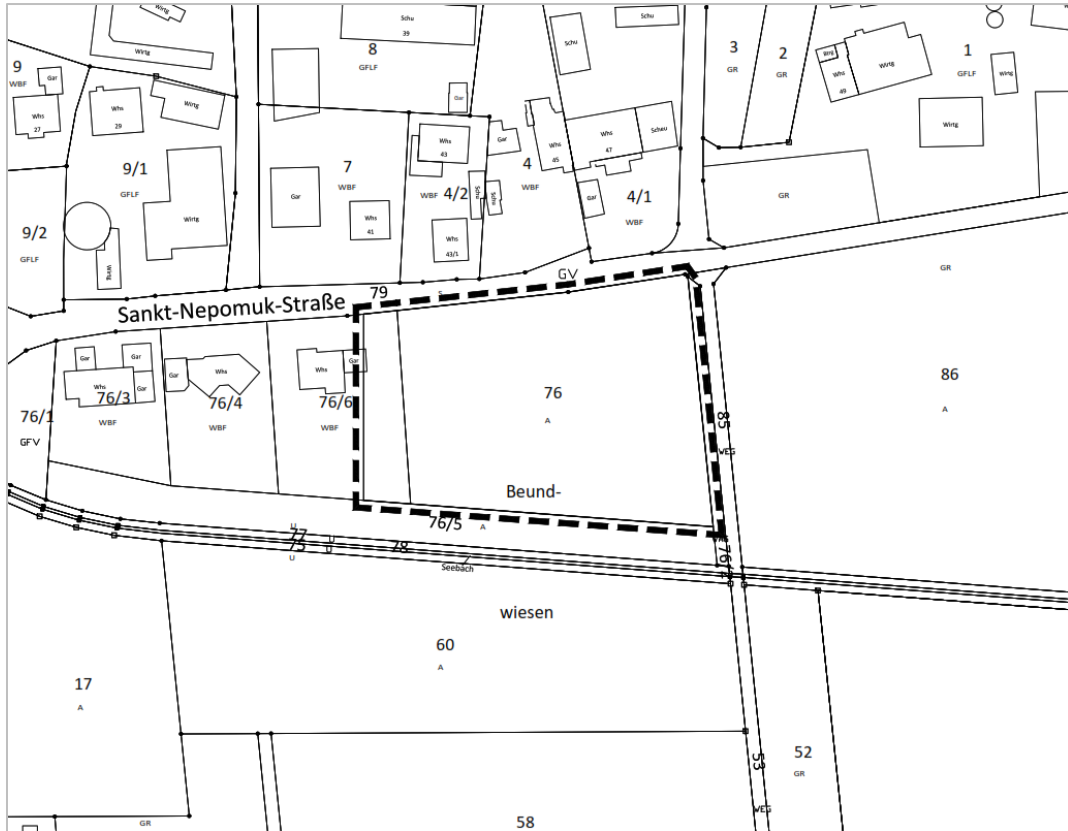
In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Unterweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche im Süden des Ortsteils geschaffen werden.

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 überwiegend im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Beundwiesen“ wird im Westen des Plangebiets teilweise überlagert. 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

[Hier eingeben]



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,5 ha (Stand 22.11.2021)

## Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

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 beschließt über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Beundwiesen II“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## Anlagen

- Satzungen (22.11.2021)
- Planzeichnung (22.11.2021)
- Bebauungsvorschriften (22.11.2021)
- Begründung (22.11.2021)
- Umweltanalyse (November 2021)
- Geruchsprognosegutachten (06.05.2021)
- Abwägungstabelle Offenlage (22.11.2021)