

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 03.02.2020

Gemeinde Ostrach

1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB**
- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

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.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind. Alle Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB sind erfüllt.

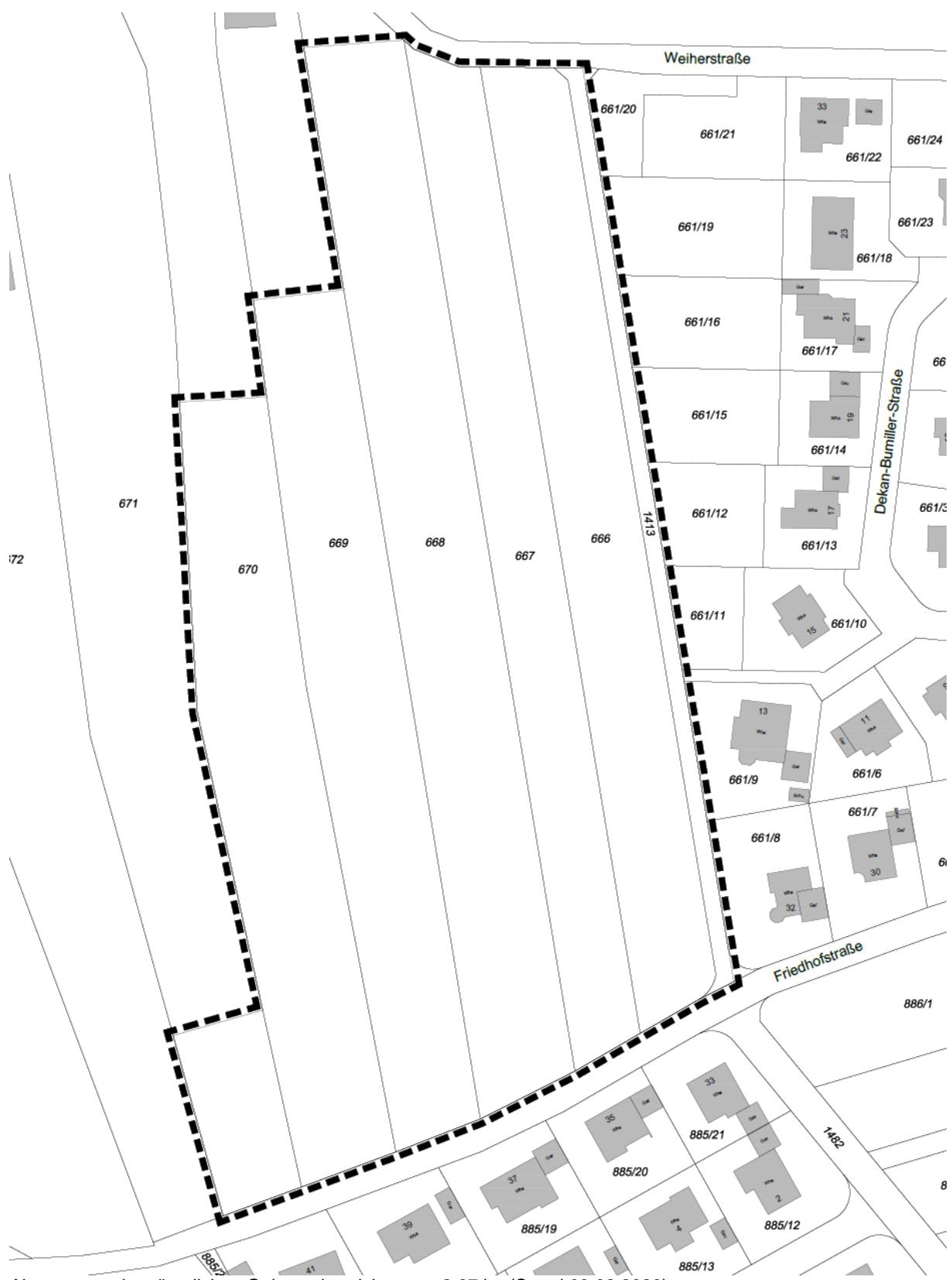
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Urfassung des Bebauungsplans war somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Eine Überprüfung des Entwicklungsgebots erübrigt sich daher.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Anlagen

- Cover (Entwurf vom 03.02.2020)
- Satzung (Entwurf vom 03.02.2020)
- Planzeichnung (Entwurf vom 03.02.2020)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 03.02.2020)
- Begründung (Entwurf vom 03.02.2020)
- Umweltanalyse (Februar 2019 - redaktionell beigefügt)
- Geruchsanalyse (05.04.2017 - redaktionell beigefügt)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2,67 ha (Stand 03.02.2020)