



BÜRGER- BAU- UND ORDUNGSAMT BAURECHT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Neuaufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 2 (1) BauGB, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Planaufstellungsbeschluss „Hubersgasse – Bühlweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsbach hat am 11. Juni 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Hubersgasse – Bühlweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planung

Zuletzt erschlossene Baugebiete der Gemeinde Ohlsbach sind in ihrer Bauentwicklung bis auf wenige Privatgrundstücke nahezu ausgeschöpft. Ohlsbach hat derzeit keine Bauflächen zur Verfügung, welche der Deckung des Gemeinbedarfes an Baugrundstücken dienen. Es ist jedoch für die Gemeinde wichtig, durch das Bereitstellen von Bauland die Entwicklung nach Bedarf zu sichern.

Das Plangebiet ist entlang der Hubersgasse bereits teilweise bebaut. Diese Grundstücke entlang der Hubersgasse sind im unteren Abschnitt entlang der Hubersgasse dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Bei den übrigen Flächen des Plangebiets handelt es sich um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“, so dass zur Realisierung der Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich ist.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

- Das Plangebiet liegt als „Außenbereichsinsel“ im Siedlungsbereich von Ohlsbach. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen.
- Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.
- Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die mögliche Bebauung soll sich grundsätzlich an der näheren Umgebung orientieren.

Ziel ist hierbei, Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit einem / bis zu zwei Vollgeschossen errichten zu können.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine „Ringverbindung“ an die Hubersgasse. Diese Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Dadurch ist die Begegnung von Pkw und Lkw (z. B. Müllfahrzeug) möglich. Zum Bühlweg wird eine fußläufige Verbindung eingeplant.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Bürgerinnen und Bürger werden nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes über den weiteren Verfahrensverlauf informiert.

Ohlsbach, den 29.06.2018

Bernd Bruder,
Bürgermeister