

Gemeinde Schlier – Ortsteil Unterankenreute / Bebauungsplan ‚Östlich Laurentiusstraße‘ und örtliche Bauvorschriften / Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterankenreute und erstreckt sich östlich der Laurentiusstraße. Südöstlich befindet sich der katholische Kindergarten St. Maria, die Grundschule und der Friedhof. Westlich der Laurentiusstraße schließen Wohnbauflächen an.

Von der Planung ist das Flurstück Nr. 290/1 und das Teilflurstück 290/11 betroffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3,08 ha.

Erfordernis der Planung, Planungsanlass und Planungsziel

In der Gemeinde Schlier herrscht aufgrund der Nähe zu den Städten Ravensburg und Weingarten ein dringender Wohnbedarf. Östlich der Laurentiusstraße soll eine Wohnbaufläche städtebaulich geordnet entwickelt werden. Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine ortsverträgliche Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern vorsieht.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Entwicklung aus dem Bestand und Abrundung des Siedlungsgefüges
- Aufnahme von Strukturen, Wegebeziehungen, Freiräumen und Grünbezügen
- Lockere Randbebauung zur freien Landschaft hin
- Verdichtete Wohnformen im Quartiersinneren
- Bildung einer Quartiersmitte mit Quartiersplatz als multifunktionale Mischfläche
- Einbeziehung und Anbindung des Friedhofs mit seinem wertvollen Grünbestand
- Einfaches Erschließungssystem mit Hupterschließung als Ringstraße und weiterführenden Wohnwegen



Bei dem Areal handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer künftigen Wohnbebauung und zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung im dörflichen Umfeld ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Rechtliche Grundlagen

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im entsprechenden Verfahrenstyp aufgestellt werden. Die Planung begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Fläche ist durch die südlich und westlich gelegenen Siedlungsflächen baulich vorgeprägt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO liegt unter 4.000 qm und damit unterhalb der in § 13b genannten Grenze von 10.000 qm. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Das Maß der Nutzung soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen (siehe Planausschnitt rechts) im Westteil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

KVB / 23.05.2018

