

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 02.05.2022**

### **Gemeinde Ostrach**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchgasse III“ im Ortsteil Waldbeuren**

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

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

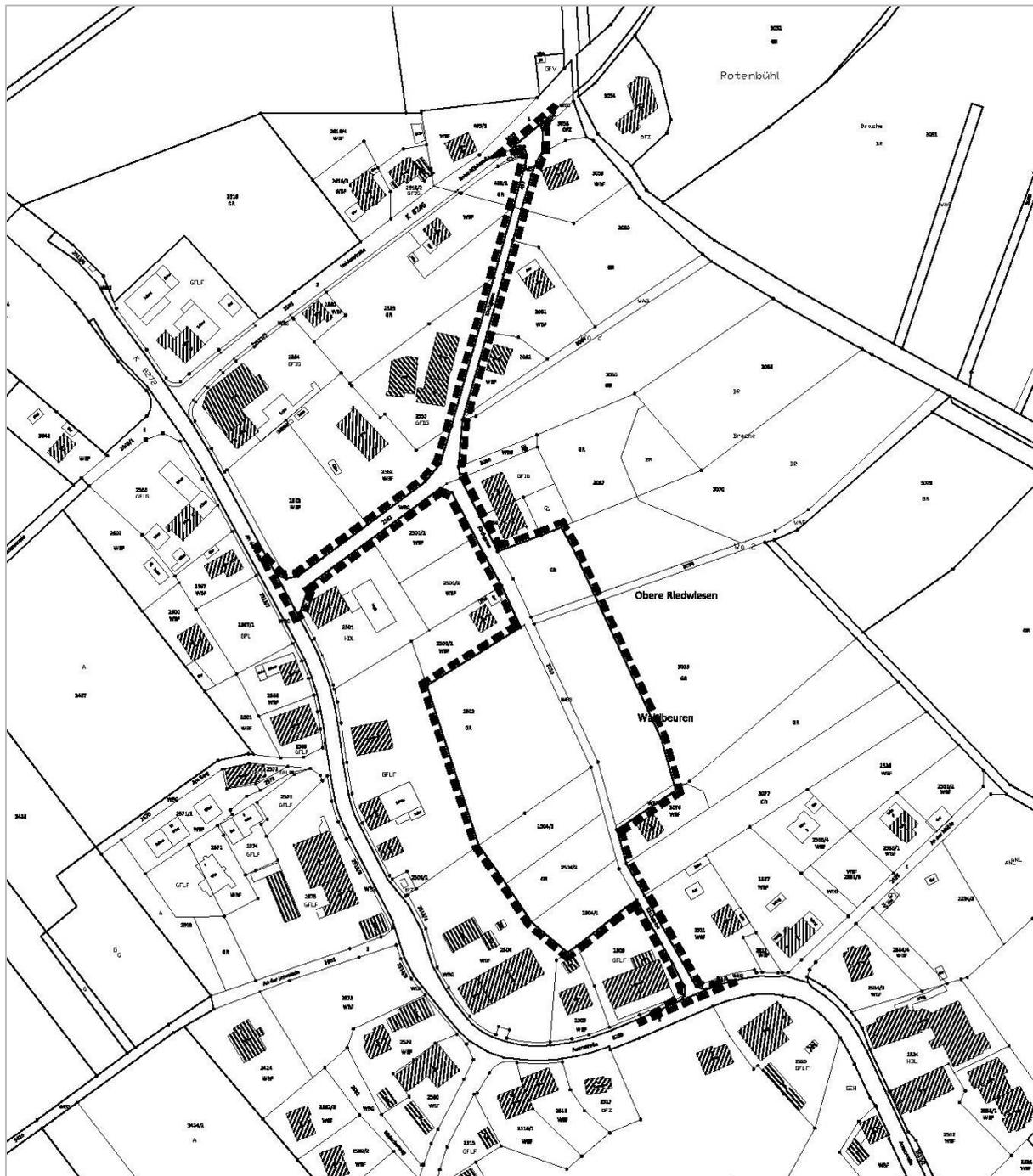
Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend eine hohe Bedeutung. In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Waldbeuren aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am Siedlungsrand geschaffen werden. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum im Ortsteil Waldbeuren an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Waldbeuren wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche, soll eine flächensparende Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang am Siedlungsrand ermöglicht werden.

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 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

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Kirchgasse in Waldbeuren. Im Norden, Westen und Süden schließt es an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,37 ha (Stand 02.05.2022)

### 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 gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.12.2019 gefasst. Die Offenlage wurde vom 23.07.2021 bis 06.09.2021 durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Mischbauflächen 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 „Kirchgasse III“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

### **Anlagen**

- Satzungen (02.05.2022)
- Planzeichnung (02.05.2022)
- Bebauungsvorschriften (02.05.2022)
- Begründung (02.05.2022)
- Umweltanalyse einschl. Natura2000-Vorprüfung (21.03.2022)