

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 23.05.2022

Gemeinde Ostrach, Ortsteil Tafertsweiler Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weiherwies“

- **Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
- **Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) 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 Tafertsweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Nordwesten des Ortsteils geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Ortsstraße / Neubaugebiet „Am Gentelesbühl“ weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. Die Fläche wird aus umweltfachlicher Sicht als geeignetes Gebiet für die Ausweisung von Wohnbauflächen beurteilt. 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 Tafertsweiler an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Tafertsweiler 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 weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Tafertsweiler ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von der Ortsstraße von Süden erfolgen.

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 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

Lage

Das ca. 0,88 ha große Gebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Tafertsweiler. Im Süden grenzt die Ortsstraße bzw. ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Im Osten wird es durch bestehende Wohnbebauung von Tafertsweiler begrenzt. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

