

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	28.08.2023	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	15.08.2023

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kronensteige“ in Levertzweiler

- **Billigung des Planentwurfs des Büro Reschl Stadtentwicklung vom 08.08.2023 und Beschluss zur Durchführung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

- Dem im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplanentwurf des Büros Reschl Stadtentwicklung und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kronensteige“ in Ostrach-Levertzweiler in der Fassung vom 08.08.2023 wird zugestimmt.
- Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 08.08.2023 werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mindestens jedoch 30 Tage) erneut öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Website der Gemeinde Ostrach eingestellt.
- Parallel hierzu wird die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Landratsamt durchgeführt.

Sachverhalt:

Ausgangslage und Inhalte der Planung

In der Gemeinde Ostrach besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die durch die bestehenden kommunalen Bauplätze nicht gedeckt werden kann. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Innenbereich des Ortsteils Levertzweiler unter Schonung der natürlichen Ressourcen und Anschluss an bereits bestehende Infrastrukturen baurechtlich vorbereitet werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §13 Abs. 2 Nummer 1 BauGB vom 12.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB unterrichtet.

Die erneute Auslegung wird durchgeführt, da es zu einer Änderung der Art der baulichen Nutzung gekommen ist. Dies ist auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nötig geworden.

Vorgang

- Aufstellungsbeschluss 13.12.2017
- Beschluss der öffentlichen Auslegung 01.08.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung 04.08.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit 12.08.-19.09.2022
- Beteiligung der Behörden 12.08.-19.09.2022

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1,0 ha große Gebiet beinhaltet die Flurstücke 28/28, 28/24, 28/23, 28/26 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 30/3 und 431/1 (Gehweg). Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dringender Wohnraumbedarf im Bodenseeraum im Allgemeinen und in Ostrach im Besonderen
- fehlende kommunale Bauplätze, die der Deckung der Wohnraumnachfrage dienen können

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Deckung des Wohnraumbedarfs im Charakter eines Mischgebiets
- Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach vom 29.05.2014 wird die Fläche als Mischbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Anlagen:

Anlage 1: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 08.08.20223

Anlage 2: Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 08.08.20223

Anlage 3: Begründung Entwurf vom 08.08.20223

Anlage 4: Umweltanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt (August 2022)

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung (Stand Juli 2023)