

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebau	7
2.2	Ver- und Entsorgung	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.5	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.7	Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
4.2	Werbeanlagen	10
4.3	Stellplatzverpflichtung	10
4.4	Einfriedungen	10
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	11
5	UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	11
6	BODENORDNUNG	11
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	11
8	KOSTEN	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Wangen der Gemeinde Ostrach befindet sich am nördlichen Siedlungsrand eine inzwischen nicht mehr genutzte Hofstelle. Ein Gartenbaubetrieb beabsichtigt hier seinen Betrieb anzusiedeln und bestehende Fahrsilos nachzunutzen. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung schaffen. Hierzu soll auch die Konversion der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ermöglicht werden.

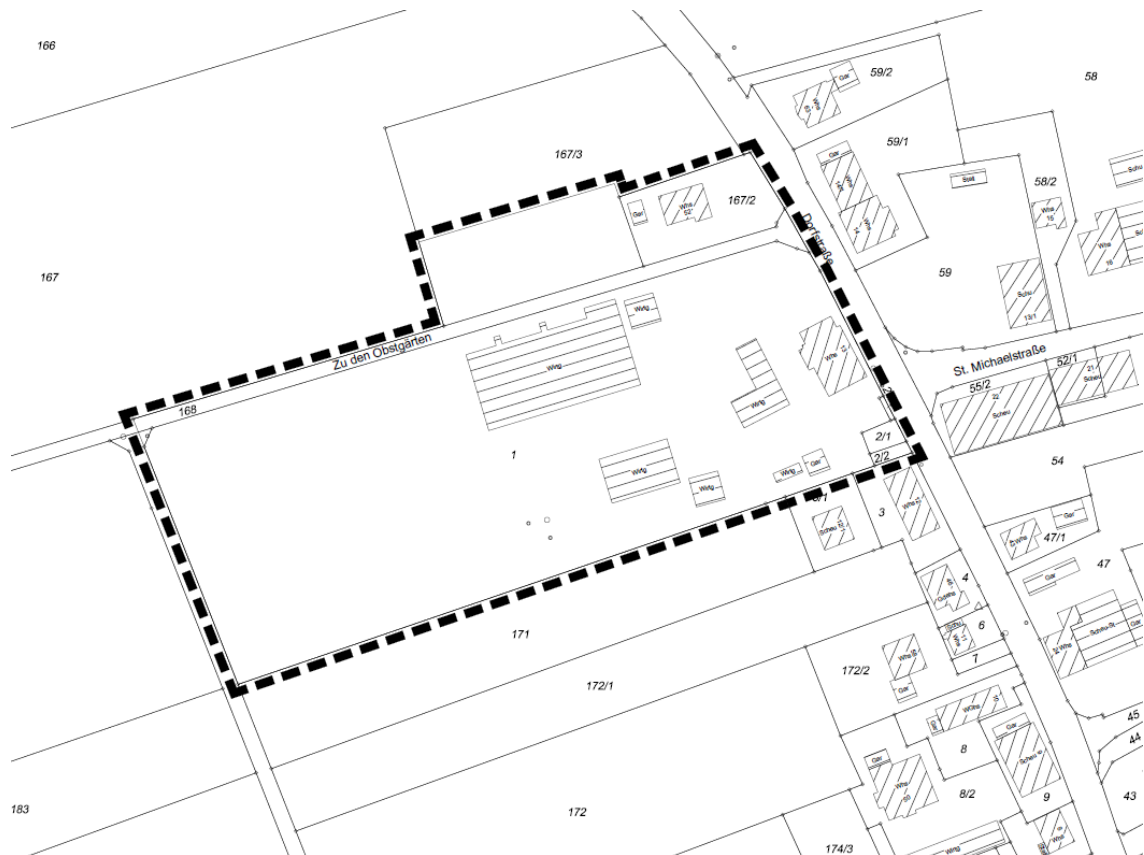
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen sollen Bauplätze sowie die Betriebsfläche für den Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Gartenbaubetrieb und Wohnen)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- sinnvolle Nachnutzung bereits bebauter bzw. baulich genutzter Flächen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Wangen der Gemeinde Ostrach, westlich der Dorfstraße. Der Geltungsbereich schließt im Westen, Norden und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und wird im Osten durch die Dorfstraße begrenzt. Im Osten des Plangebiets sind zudem bereits bebaute gemischt genutzte Flächen vorhanden.

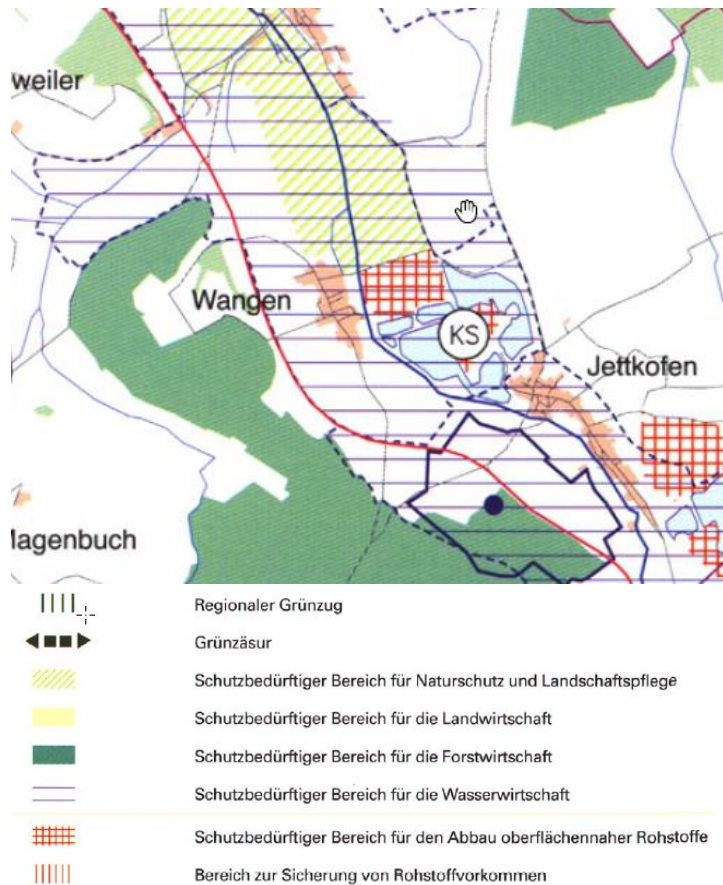


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie, ohne Maßstab)

Das ca. 1,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 1, 2/1, 2/2, 21/3, 167/2 und ein Teil von Flurstück Nr. 167/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 168 und 177, als geplante Erschließungsstraße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. Gemäß Plansatz 3.3.5 (Ziel) sind hier Vorhaben unzulässig, „(...) die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden(...)“. Zudem sind Eingriffe in das Grundwasser unzulässig.

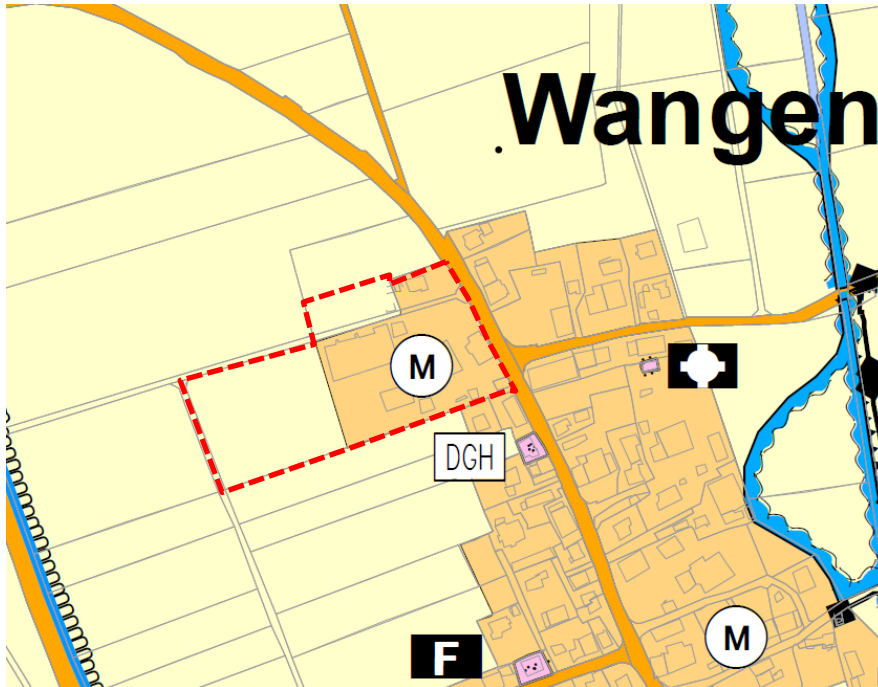


Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

Es ist davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder zu Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht somit nicht.

1.4 Flächennutzungsplan

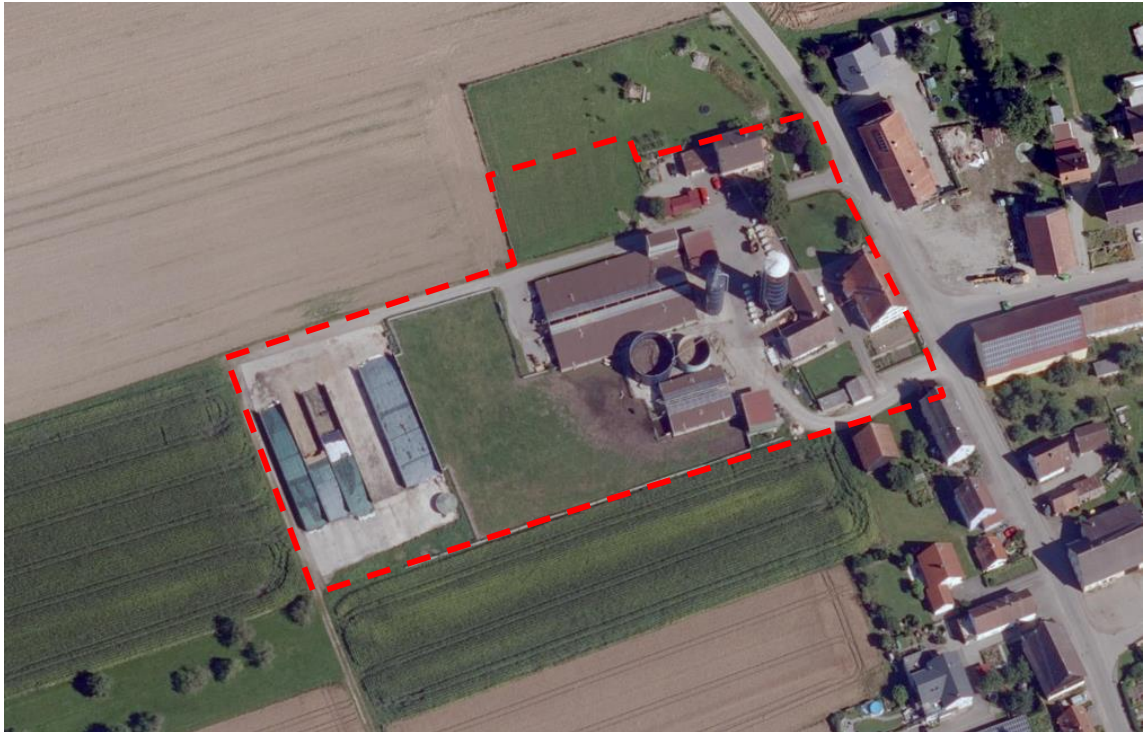
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) Ostrachs stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) im Osten gemischte Bauflächen dar sowie im Weiteren landwirtschaftliche Flächen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die hier vorgesehene Ausweisung eines Mischgebiets geht lediglich eine Bebauungstiefe über die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hinaus. Damit liegt die Abweichung in der typischen maßstabsbedingten Unschärfe eines Flächennutzungsplans.

Die im Westen vorgesehene Ausweisung des Mischgebiets geht zwar weiter als eine Bebauungstiefe über die Darstellung der gemischten Baufläche des FNP hinaus, jedoch kann sie gleichwohl als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Bei diesem Bereich handelt es sich um Teile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsfläche, die im dörflich und ländlich geprägten Umfeld dem Charakter einer gemischten Baufläche oder eines Dorfgebiets entspricht. Deutlich wird dies anhand der ehemals genutzten und noch vorhandenen vollversiegelten Siloflächen (Fahrsilo) im Westen des Plangebiets sowie der Güllehochbehälter, Hochsilos, Stallungen und Hofgebäuden im Osten des Plangebiets.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ihrem Gebietscharakter nach entspricht daher auch dieser Bereich einem Dorfgebiet bzw. gemischten Baufläche, wie es im Flächennutzungsplan im direkten Anschluss auch dargestellt ist. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans können daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine rechtskräftig gültigen Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs im Osten ist bisher nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Jedoch liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) im östlichen, bereits bebauten, Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und im Weiteren nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 12

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

22.01.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breite“ gem. § 2 (1) BauGB.
15.10.2018	Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
09.11.2018 bis zum 10.12.2018	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 05.11.2018 mit Frist bis zum 10.12.2018	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
18.03.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Breite“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Breite“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Bisher wird der nördliche Teil des Plangebiets als Wiese genutzt, der südliche Teil ist eine nicht mehr genutzte Hofstelle (siehe Luftbild Kap. 1.4).

Vorgesehen ist ein Mischgebiet mit wohnbaulicher Nutzung im Osten und gewerblicher Nutzung (Gartenbaubetrieb) im Westen. In dem nördlichen Bereich des Plangebiets, auf dem Teilbereich des Flurstücks Nr. 167/3, soll ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen entstehen. Gegenüber auf Flurstück Nr. 1, in dem Bereich des noch bestehenden Stallgebäudes, soll Wohnbebauung entstehen. Westlich anschließend soll das Betriebsgelände einer Gartenbaufirma mit Arbeits- und Lagerflächen, Bürogebäu-

de und Gewächshäusern entstehen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine öffentliche Straße auf dem Flurstück Nr. 168, die an die Dorfstraße angebunden ist.

Zudem soll durch die Planung die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung auf Flurstück Nr. 1 geschaffen werden. Die hierzu erforderliche Erschließung kann dabei über das private Grundstück Flurstück Nr. 1 erfolgen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über den Anschluss und die Erweiterung der bestehenden Leitungen in der Straße „Zu den Obstgärten“ erfolgen. Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an den Mischwasserkanal abgeführt und durch Einleitung in die Kläranlage Ostrach, Ortsteil Einhart, behandelt. Anfallendes Regenwasser wird dezentral im Plangebiet entwässert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Mischgebiete festgesetzt.

Einschränkungen der Nutzungen gibt es hinsichtlich Vergnügungsstätten und Tankstellen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen, eine Niveauabsenkung des Gebiets sowie zusätzlichen Verkehr (insbesondere zur Ruhezeit) zu vermeiden. Zudem stehen Vergnügungsstätten dem städtebaulichen Charakter des Ortsteils Wangen entgegen. Tankstellen wurden aufgrund der mit ihnen verbunden Nutzungskonflikte durch Emissionen und Verkehr ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die verschiedenen Parameter (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) bestimmt. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass durch Bestimmung zur zulässigen Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse eine mit der Umgebung harmonisch wirkende Bebauung entsteht.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von maximal 0,5 und eine GFZ von maximal 1,0 festgesetzt. Eine zu hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete würde dem Charakter des Ortsteils sowie dem Ortsbild entgegenstehen. Jedoch ist weiterhin eine flächensparende Siedlungsentwicklung und effektive Nachnutzung der Brachfläche gewährleistet. Zudem kann eine ausreichend wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks durch den Gartenbaubetrieb sichergestellt werden.

Vollgeschosse

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

3.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet und um ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die zukünftige Nutzung zu ermöglichen, sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall im Plangebiet zulässig, mit Ausnahme der nachfolgenden Einschränkungen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

3.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

3.7 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zum Baumerhalt, (siehe Planeintrag Linde) und Baumpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Hierbei ist die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung erzeugt werden soll. Solaranlagen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion nicht immer vermieden werden kann.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand von Wangen ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe eines Gebäudes nicht überragen dürfen. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² (übliches Euro-Format, 3,80 m x 2,70 m) sein.

Um die Anwohner des Mischgebietes keinen störenden Einflüssen auszusetzen, ist ausschließlich indirekte Beleuchtung zulässig. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

4.3 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

So können sich die Grundstückseigentümer sich in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken sind Flächen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser anzulegen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes möglichst auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus sind Zugangswege, Höfe, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um auch auf diesen Flächen eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten (vgl. Kap. 3.6). Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach.

5 UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Er wurde durch das Büro 365Grad freiraum- und Umwelt, Überlingen, erarbeitet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan integriert.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit rd. 1,4 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Da die Hofstelle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden, ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Landwirtschaft gewahrt.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

8 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Ostrach übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	16.907 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	921 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	17.828 m²

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde _____.____._____ übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.____._____

Ostrach, den

Ostrach, den

Bürgermeister

Bürgermeister