

Gemeinderatssitzung am 15.04.2019**Gemeinde Ostrach - Ortsteil Einhart****3. Änderung des Bebauungsplans „Brühlacker“**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB**

Sachverhalt und Planungsziele

Im Jahr 1997 wurde im Ortsteil Einhart östlich der Schmiedegasse und nördlich der Straße Am Hohenberg der Bebauungsplan „Brühlacker“ rechtskräftig. Dieser weist für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet aus. Charakteristisch für Dorfgebiete sind neben Wohnnutzungen vor allem auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da sich die Wirtschafts- und Wohnsituation im Bodenseeraum in den vergangenen 20 Jahren jedoch stark wandelte, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet in diesem Bereich aus heutiger Sicht überholt und nicht mehr zielführend. Dementsprechend haben sich im Geltungsbereich in der Vergangenheit vordergründig Wohnnutzungen etabliert. Die Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe konnte jedoch nicht realisiert werden. Inzwischen sind ca. 50% der Fläche wohnbaulich genutzt, eine Ausnutzung der übrigen 50% als land- und forstwirtschaftliche Flächen ist aufgrund mangelnder Bedarfe nahezu ausgeschlossen. Somit kann die einst geplante Mischung in diesem Bereich des Bebauungsplans auch langfristig nicht erreicht werden, was die Gemeinde in der Entwicklung enorm einschränkt.

Auch durch den wachsenden Druck auf die Städte im Umland, nimmt die Gemeinde Ostrach eine wichtige Position im Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ein. Folglich nimmt die Nachfrage nach Baugrundstücken ständig zu. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sieht die Gemeinde vor, den bereits bestehenden Bebauungsplan „Brühlacker“ zu überplanen, diesen den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen und die Flächen wieder zukunftsfähig zu gestalten. Ein großer östlicher Teil soll ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt sein. Die Gemeinde strebt daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Dorfgebiets an. Im Detail sollen auch weitere Inhalte des Bebauungsplans bezüglich der Erschließungssituation überarbeitet werden, um den potenziellen Bauherren mehr Spielräume zu bieten.

Bebauungsplanverfahren und Geltungsbereich

Aufgrund der vorangegangenen teilweisen baulichen Nutzung des Gebietes und der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung umfasst auf einer Größe von ca. 3,1 ha die Flurstücke Nrn. 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18, 290/19, 290/20, 290/21 sowie Teile der Flurstücke 24/17, 290/5, 290/6, 291/1. Im Süden des Plangebiets verläuft die Straße Am Hohenberg, westlich befindet sich die Schmiedegasse.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab):



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht für den Bereich eine Mischbaufläche vor. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden. Eine eigenständige FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Brühläcker“.

Anlage

- Lageplan - Abgrenzung Geltungsbereich