

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 02.12.2019**

### **Gemeinde Ostrach**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seestraße“ im Ortsteil Einhart**

#### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

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

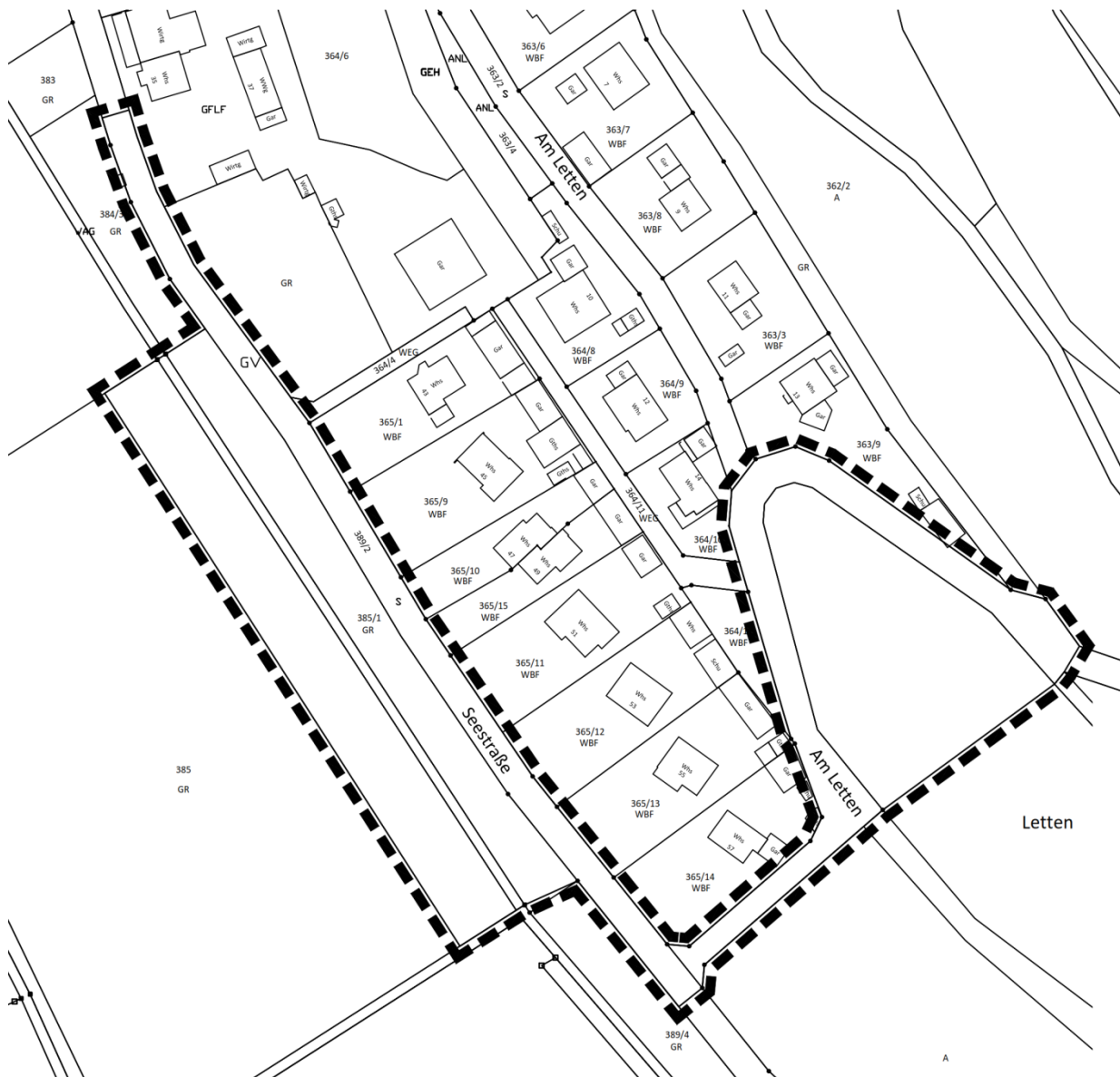
In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Einhart die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Süden des Ortsteils geschaffen werden. Hier soll auf zwei Flächen eine Ortsabrundung auf einer Gesamtfläche von ca. 12.200 m<sup>2</sup> stattfinden. Westlich der Seestraße soll ein ca. 30 m breiter Bereich für Wohnbauplätze auf Flst. 385/1 sowie auf Teilen von Flst. 385 entwickelt werden. Im weiteren Verfahren sind auf Flst. 385 die Belange des Hochwasserschutzes (Überschwemmungsfläche) zu berücksichtigen und abzuarbeiten. Die südöstliche Teilfläche wird im Westen, Norden und Osten von der Straße „Am Letten“ umschlossen. Diese Fläche wird aus umweltfachlicher Sicht als geeignetes Gebiet für die Ausweisung von Wohnbauflächen beurteilt.

Nutzungskonflikte zwischen den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen auf Flst. 364/6 (Rinderhaltung, Festmistlager, Fahrsilo) und der geplanten Wohnnutzungen entlang der Seestraße und „Am Letten“ sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 381/1, 382/1, 383 und 384/3 stehen für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung. Flst. 381/1 ist Privat und Überschwemmungsfläche, 382/1 steht Privat nicht zur Verfügung und 383 mit 384/3 sind ebenfalls privat und werden möglicherweise mit einer privilegierten Maschinenhalle des gegenüberliegenden Anwesens bebaut.

Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Einhart und im Anschluss an die bereits geplante Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von der Seestraße und der Straße „Am Letten“ 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



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,2 ha (Stand 02.12.2019)

## 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 Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft 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 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Seestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

## Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 02.12.2019