

Gemeinderatssitzung am 20.07.2020

Gemeinde Ostrach - Ortsteil Einhart

3. Änderung des Bebauungsplans „Brühlacker“ mit zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

- **Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) 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. 70% der Fläche wohnbaulich genutzt, eine Ausnutzung der übrigen 30% 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. Aufgrund der Aussiedlung einer Hofstelle mit Schweinehaltung aus der Ortslage Einhart, die sich südwestlich des Plangebietes befand, wurden die landwirtschaftlichen Emissionen deutlich verringert. Die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sind jetzt eingehalten.

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. Der gesamte Planbereich 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.

Die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 29.05.2020 bis einschließlich 29.06.2020 durchgeführt. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen haben keine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften bedingt. Es wurden lediglich ergänzende Hinweise in Planunterlagen eingearbeitet.

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 wägt die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht ab und beschließt die Bebauungsplanänderung mit zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzungen

Anlage

- Satzungen
- Übersichtplan Änderungsbereiche
- Planzeichnung Neufassung im Bereich 1
- Änderung Nutzungsschablone im Bereich 2
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltanalyse
- Geruchsanalyse
- Abwägungstabelle Offenlage