

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 21.09.2020

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Einhart

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlwiesen“

- **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Ausgangslage und Inhalte der Planung

Im Ortsteil Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung einer Fläche am nordwestlichen Ortsrand zur Nachverdichtung mit Konversion ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Anschlussflächen an bestehende Bebauung geschaffen werden. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Einhart 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.

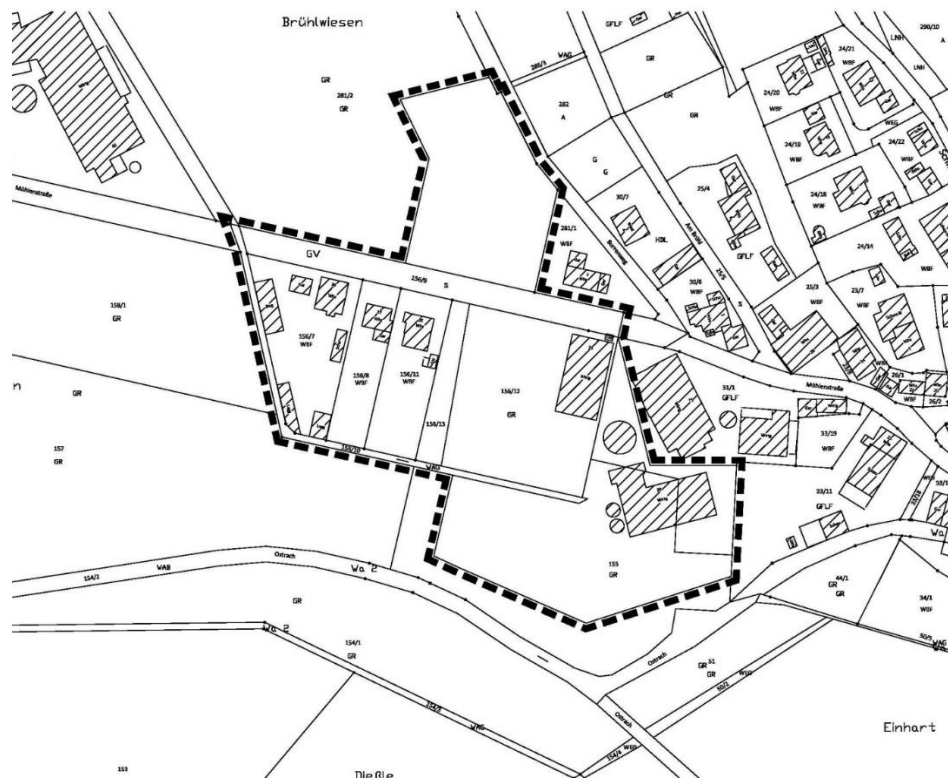
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen soll durch die Überplanung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine flächensparende Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

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

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Einhart der Gemeinde Ostrach, südlich und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich schließt im Osten an bereits gemischt genutzte Flächen an, im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Das ca. 1,88 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8, 156/11 und 156/12 sowie Teilflächen von Flst. 31/1, 155, 156/10, 157 und 281/2.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,88 ha (Stand 07.09.2020)

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 22.01.2018 gefasst. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurden vor der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden verschiedene Abstimmungen durchgeführt. 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) Ostrachs stellt im Geltungsbereich in Teilen gemischte Bauflächen dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets sowie nördlich der Mühlenstraße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen als aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

Anlagen

- Satzungen (Vorentwurf vom 21.09.2020)
- Planzeichnung (Vorentwurf vom 21.09.2020)
- Bebauungsvorschriften (Vorentwurf vom 21.09.2020)
- Begründung (Vorentwurf vom 21.09.2020)
- Umweltanalyse, Stand 14.08.2020
- Geruchsbeurteilung vom 08.01.2018