Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	01.08.2022	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	23.06.2022

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kronensteige", Levertsweiler

- **Billigung des Planentwurfs des Büro Reschl Stadtentwicklung vom 20.06.2022**
- **Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.**

Beschlussvorschlag:

- Dem im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan-entwurf des Büros Reschl Stadtentwicklung und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kronensteige" in Ostrach-Levertsweiler in der Fassung vom 20.06.2022 wird zugestimmt.
- Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 20.06.2022 werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mindestens jedoch 30 Tage) öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Website der Gemeinde Ostrach eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierzu benachrichtigt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachverhalt:

Ausgangslage und Inhalte der Planung
In der Gemeinde Ostrach besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die durch die bestehenden kommunalen Bauplätze nicht gedeckt werden kann. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Innenbereich des Ortsteils Levertsweiler unter Schonung der natürlichen Ressourcen und Anschluss an bereits bestehende Infrastrukturen baurechtlich vorbereitet werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Vorgang

Aufstellungsbeschluss	13.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	04.08.2022

Lage und Abgrenzung des Plangebiets
Das ca. 0,6 ha große Gebiet beinhaltet die Flurstücke 28/28, 28/24, sowie Teilflächen der Flurstücke 28/26, und 30/3. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Erfordernis und Zielsetzung der Planung
Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:
- dringender Wohnraumbedarf im Bodenseeraum im Allgemeinen und in Ostrach im Besonderen
- fehlende kommunale Bauplätze, die der Deckung der Wohnraumnachfrage dienen können

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen:
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Deckung des Wohnraumbedarfs
- Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §13 Abs. 2 Nummer 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §13 Abs. 2 Nummer 2 BauGB abgesehen.

Vorhandenes Planungsrecht
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach vom 29.05.2014 wird die Fläche als Mischbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Anlage(n):

Anlage 1: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 20.06.2022
Anlage 2: Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 20.06.2022
Anlage 3: Begründung Entwurf vom 20.06.2022
Anlage 4: Umweltanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt (Mai 2022)