

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 01.03.2021

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rossgasse“ im Ortsteil Wangen

- **Beratung über die im Rahmen der Bebauungsaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

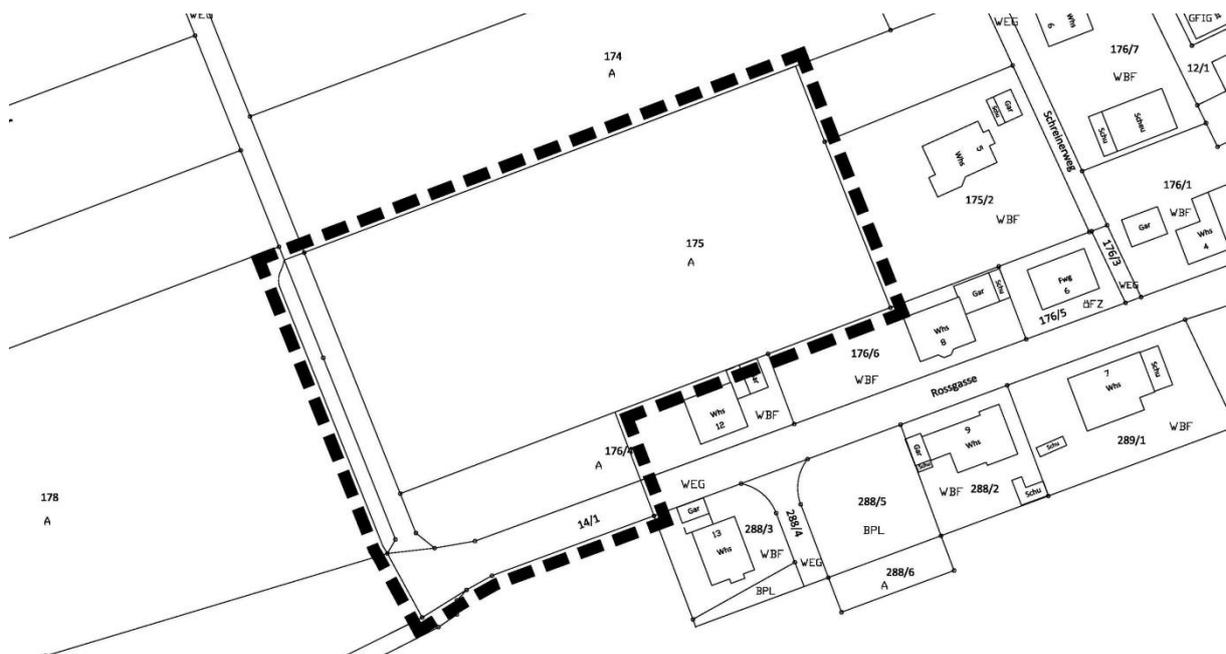
Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend eine hohe Bedeutung. In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Westen des Ortsteils geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Schreinerweg / Rossgasse weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum im Ortsteil Wangen an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Wangen wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken.

Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Wangen ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann über die Rossgasse 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. 0,77 ha (Stand 02.11.2020)

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

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 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.12.2019 gefasst. Die Billigung des Planentwurfs und der Beschluss zur Offenlage erfolgten in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.11.2020. Die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurde von Seite der Behörden insbesondere auf einen Schutzstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Anlage von einseitigen Gehwegen und freizuhaltenden Bereichen an Grundstückszufahrten hingewiesen. Diesen Hinweisen wurden teilweise gefolgt. Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen Hinweise, die im Bebauungsplan ergänzt werden.

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 über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Rossgasse“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

Anlagen

- Satzungen (Entwurf vom 01.03.2021)
- Planzeichnung (Entwurf vom 01.03.2021)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 01.03.2021)
- Begründung (Entwurf vom 01.03.2021)
- Umweltanalyse (Entwurf vom 01.03.2021)
- Prognose von Schallimmissionen (24.04.2020)
- Abwägungstabelle Offenlage (Entwurf vom 01.03.2021)