

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 05.07.2021**

### **Gemeinde Ostrach – Ortsteil Einhart**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlwiesen“**

- **Beratung über die im Rahmen der Bebauungsaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (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. Im Teilbereich nördlich der Mühlenstraße möchte die Gemeinde Ostrach gewerbliche Betriebe ansiedeln, die die angrenzenden bestehenden Wohnlagen nicht wesentlich stören.

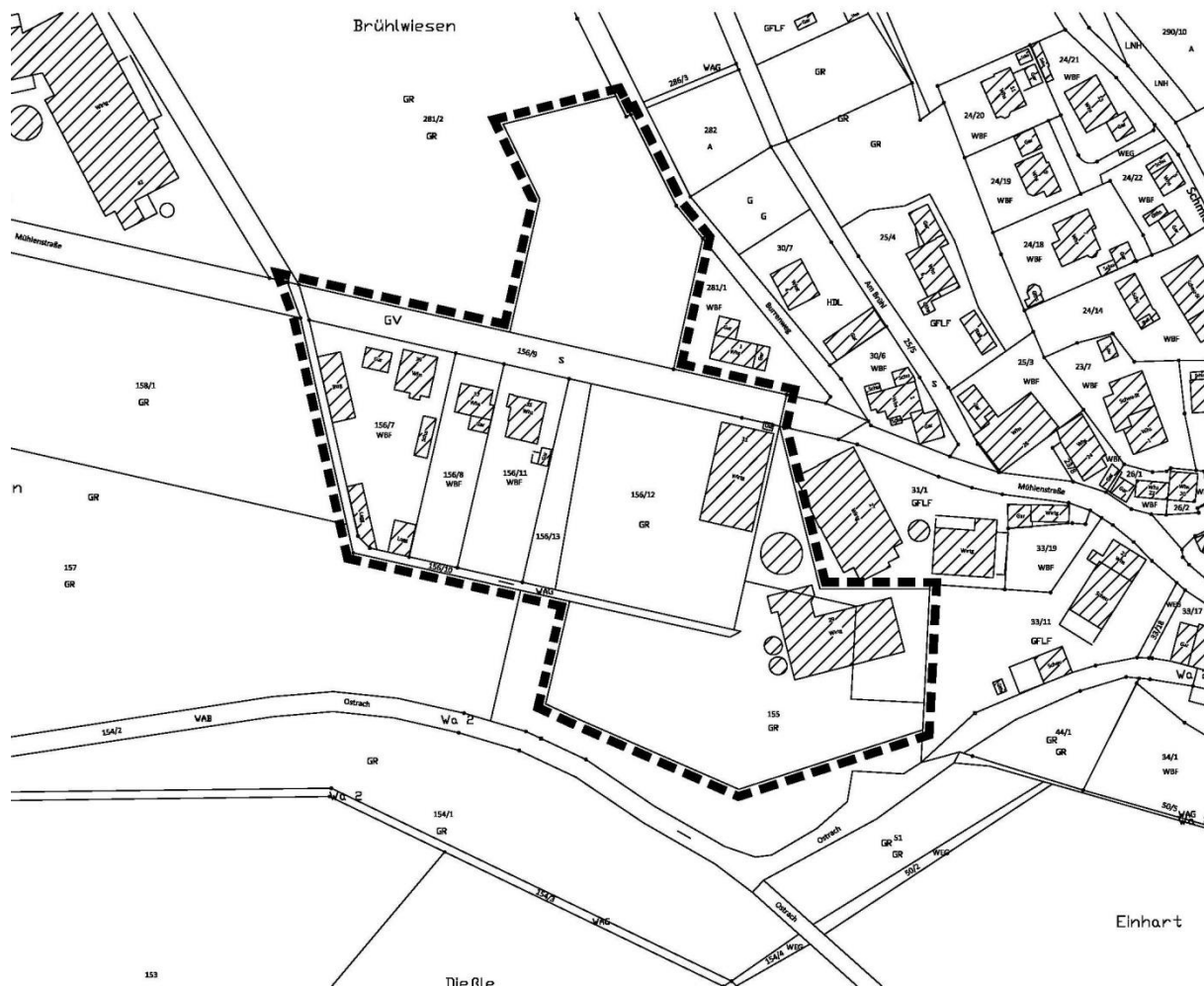
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen soll durch die Überplanung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine flächensparende Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen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

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe)
- Bereitstellung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung nördlich der Mühlenstraße unter Berücksichtigung angrenzender vorhandener Wohnnutzungen
- 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 05.07.2021)

## 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. Der Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 21.09.2020. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 09.10.2020 bis einschl. 09.11.2020 durchgeführt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde von den Behörden darum gebeten, die Ausführungen zum Hochwasserschutz in der Begründung zu ergänzen. Ferner wurde auf die Emissionen vom nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen und um Berücksichtigung dieser Emissionen im weiteren Planungsverfahren gebeten. Der Beschluss der Offenlage erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 01.03.2021. Die Offenlage wurde vom 12.03.2021 bis einschl. 19.04.2021 durchgeführt. Im Zuge der Offenlage wurde vom Regierungspräsidium Tübingen darum gebeten, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet einzuschränken. Dieser Stellungnahme wurde gefolgt und Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Negative Betroffenheiten sind durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht zu erwarten. Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen Hinweise, die im Bebauungsplan ergänzt werden.

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 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 „Brühlwiesen“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

### **Anlagen**

- Satzungen (05.07.2021)
- Planzeichnung (05.07.2021)
- Bebauungsvorschriften (05.07.2021)
- Begründung (05.07.2021)
- Umweltbericht (Juni 2021)
- Geruchsbeurteilungsprognose nach GERDA vom 27.01.2020
- Abwägungstabelle Frühzeitige Beteiligung (01.03.2021)
- Abwägungstabelle Offenlage (05.07.2021)