

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 22.11.2021

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Letten Süd“ im Ortsteil Einhart

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) 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 hohe Bedeutung. Im Süden des Ortsteils Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich der Straße Am Letten 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 an die Gemeinde gerichtet. 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.

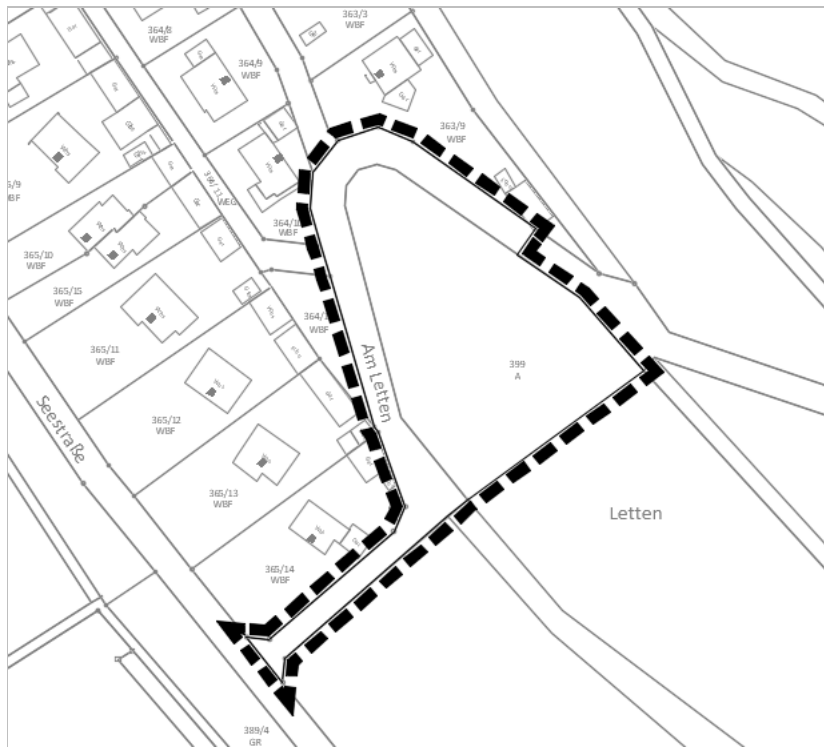
Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Einhart ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann über die Straße Am Letten erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Bereits am 02.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seestraße“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste zusätzlich zu dem jetzigen Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans „Letten Süd“ auch einen Bereich entlang der Seestraße. Da sich der Geltungsbereich erheblich geändert hat, soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Letten Süd“ nun neu gefasst werden. 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

[Hier eingeben]



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,47 ha (Stand 22.11.2021)

Planungsverfahren

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, welcher für den Bebauungsplan „Seestraße“ bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.12.2019 gefasst wurde, wird für den Bebauungsplan „Letten Süd“ erneut gefasst.

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 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Letten Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Letten Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Anlagen

- Satzungen (Entwurf vom 22.11.2021)
- Planzeichnung (Entwurf vom 22.11.2021)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 22.11.2021)
- Begründung (Entwurf vom 22.11.2021)
- Umweltanalyse (Entwurf vom 02.11.2021)