

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	UMWELTSCHUTZ .....	8
3	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	8

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Ostrach soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen nordwestlich der Ortsmitte des Hauptorts Ostrach geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Baumgarten weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. Die verkehrliche Erschließung soll von der Gartenstraße aus im Ringsystem inklusive einem in Teilen einseitigem Gehweg und teilweise Parken im öffentlichen Raum erfolgen. In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit bis zu zwei Geschossen vorgesehen. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist bis zu dreigeschossiger Geschosswohnungsbau sowie ein Kindergarten geplant. Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau soll in Tiefgaragen (TG) sowie in Teilen im Erdgeschoss (ST in EG) erfolgen. Eine öffentliche Grünfläche (Grünfuge) verläuft zentral durch das Plangebiet und soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Nordosten des Plangebiets (Retentionsbereich) abgeleitet werden. Soziale Infrastrukturen wie Schulen sind in der Nähe des Plangebiets vorhanden. Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Hauptort Ostrach und innerhalb des Siedlungsbereichs ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer unbeplanten sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, im Zusammenhang bebauter Ortsteile 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

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 3,85 ha große Gebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hauptorts Ostrach. Im Westen wird es durch bestehende Wohnbebauung entlang der Gartenstraße, im Norden von Waldflächen und im Süden durch Wohnbebauung entlang der Pfullendorfer Straße begrenzt. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

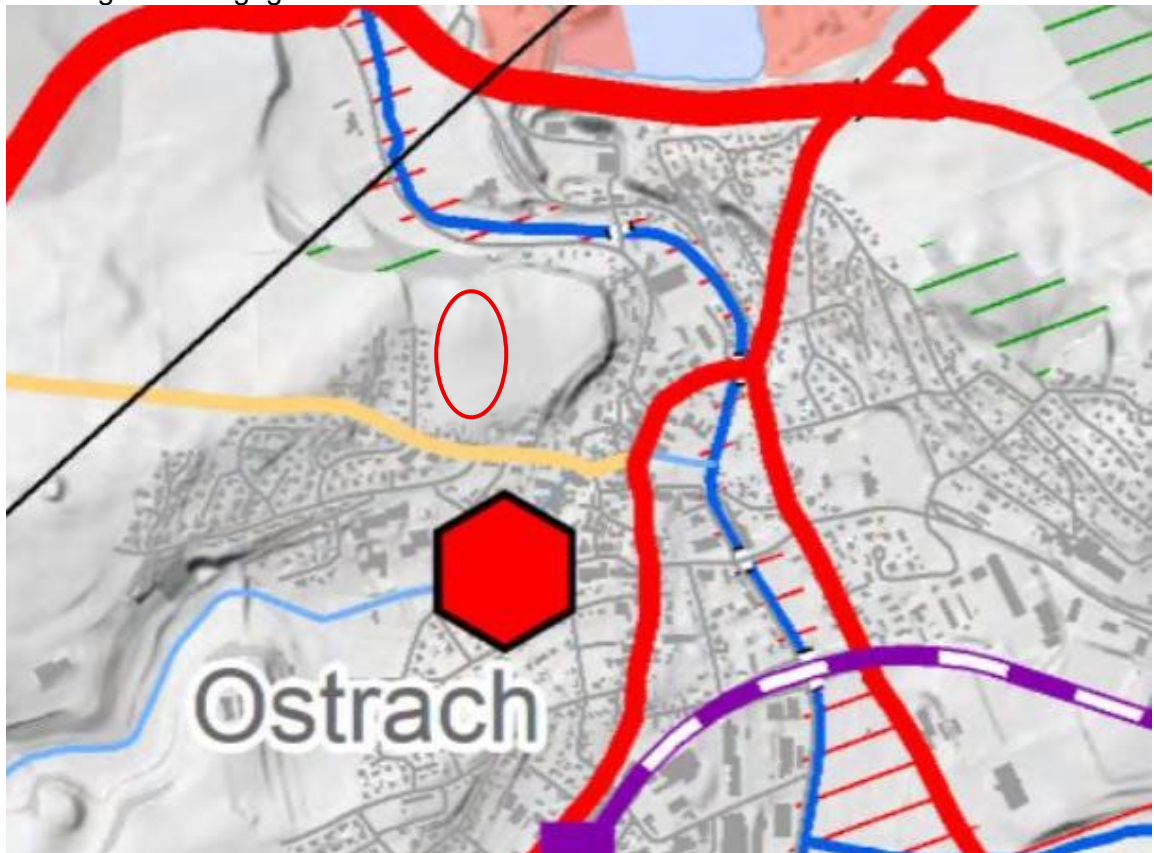


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

Für den Bereich der Gemeinde Ostrach sind die Ziele des seit November 2023 rechtskräftigen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Raumordnerische Ziele und Grundsätze gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen der

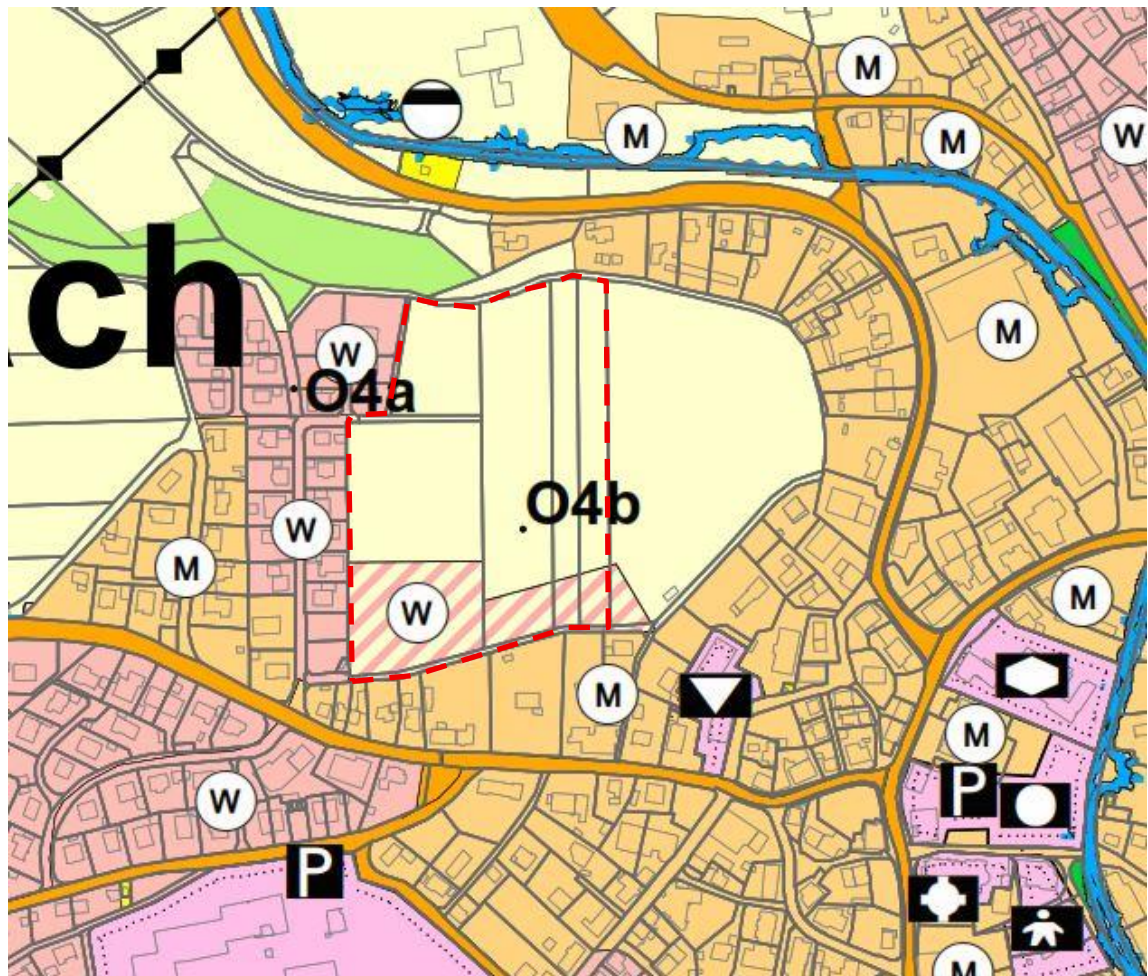
Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (ohne Maßstab; Plangebiet mit rotem Kreis)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie im Süden des Plangebiets Entwicklungsflächen für Wohnen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht in vollem Umfang aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer unbeplanten sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden.

Es ist höchststrichterlich anerkannt, dass der sogenannte Außenbereich im Innenbereich, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind (innerhalb des Siedlungsbereichs liegend), deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen, nach § 13a BauGB überplant werden kann. Hierzu gehören auch größere Grün- und Freiflächen. Entscheidend ist, dass die einzubeziehenden Flächen von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden und die Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung der Gemeinde vorliegend gegeben. Die gesamte unbebaute Fläche (Flurstück Nummer 196/3 miteingeschlossen) ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen und allseits von Bebauung umschlossen. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets lockert sich die Bebauung etwas auf und grenzt dann nordwestlich an den Außenbereich an. Dies steht der Anwendbarkeit von § 13a BauGB aber nicht entgegen. Überdies dürfte es sich vorliegend zumindest um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ handeln. Jedenfalls stellt nach bereits ergangener Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Änderung der Nutzung einer vormaligen öffentlichen Grün- bzw. Freifläche in eine Baufläche eine solche Maßnahme dar. Die Gesamtfläche der „Außenbereichinsel“ weist etwa eine Größe von 60.000 m<sup>2</sup> aus. Dies liegt unter der Schwellenwert, der nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB noch Gegenstand des beschleunigten Verfahrens sein kann.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 30.200 m<sup>2</sup>; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine künftige maximal zulässige GRZ von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 12.000 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13a BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und

Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

**Verfahrensablauf**

- 27.04.2026 Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach fasst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Baumgarten III“ im Verfahren nach § 13a BauGB.
- 27.04.2026 Der Gemeinderat billigt den Städtebaulichen Entwurf, die Kurzbeurteilung sowie die Umweltanalyse und beschließt die Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ –  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben vom  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ –  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Baumgarten III“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## 2 UMWELTSCHUTZ

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der künftige Bebauungsplan „Baumgarten III“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes durch das Büro 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form einer „Umweltanalyse“, die Bestandteil der Begründung ist.

## 3 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

### Flächenbilanz Städtebaulicher Entwurf

Kindergarten inkl. darüber liegendes Wohnen:	2.585 m <sup>2</sup>
Einzel-/ Doppel-/ Reihenhäuser:	11.733 m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau:	15.847 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. öffentlicher Parkplätze:	5.103 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	3.326 m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>	<b>38.594 m<sup>2</sup></b>

Ostrach, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Lena Burth  
Bürgermeisterin

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Ostrach, den

Ostrach, den

Lena Burth  
Bürgermeisterin

Lena Burth  
Bürgermeisterin