Hinweise für Bauen im Außenbereich

Die Gemeinde Ostrach erreichen immer wieder Anfragen zur Möglichkeit von Wohnbebauung an den Ortsrändern. Mit den nachfolgend aufgeführten Stichworten möchten wir Ihnen die aktuelle Situation erläutern. Die Gemeinde Ostrach hat mit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes (FNP) zum 29.05.2014 die bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen auf dem gesamten Gemeindegebiet festgelegt.

In einer vorausgehenden und in Baden-Württemberg seit mehreren Jahren vorgeschriebenen Plausibilitätsprüfung mit Wohnflächenbedarfsnachweis vom 06.10.2010 und städtebaulichem Vertrag mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Landratsamt Sigmaringen hat die Gemeinde Ostrach den Flächenbedarf konkret festgelegt.

Diese Festlegung der Bauflächen war Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des FNP.

Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinde Ostrach somit nur ein bestimmtes Kontingent an Wohnbauflächen zur Verfügung hat, die während der zeitlichen Festschreibung des FNP (bis 2025) beplant werden können.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit diese Planflächen nach städtebaulichen Belangen zum Allgemeinwohl zu verlagern, z.B. für die Erstellung von Wohnbaugebieten.

Deshalb gilt es in jedem Einzelfall durch das Bauamt und das Landratsamt Sigmaringen zuerst zu prüfen, ob sich die Fläche im sog. Außenbereich befindet. Sollte sich die Fläche im bauplanerischen Außenbereich befinden, gilt folgendes, durch Beschluss des Gemeinderates grundsätzlich festgelegtes Vorhaben. Einzelprojekte im Außenbereich können nur unter bestimmten Voraussetzungen überhaupt ermöglicht werden:

- Die Gemeinde Ostrach kann im betroffenen Ortsteil bzw. in den angrenzenden Ortsteilen keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung stellen.
- Es befinden sich keine bebaubaren Flächen im Eigentum des Antragstellers.
- Es ist zuerst vom Antragsteller zu prüfen, ob ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 BauGB möglich ist. Sollte ein privilegiertes Vorhaben § 35 BauGB möglich sein ist dieses vorrangig zu verwirklichen.
- Beim geplanten Vorhaben liegen keine sonstigen Ausschlussgründe vor, z.B. aus naturschutzrechtlicher Sicht oder sonstigen Belangen nach § 1 BauGB.
- Das geplante Vorhaben ist so flächensparend wie möglich umzusetzen.
- Der Antragssteller hat sämtliche Kosten und Aufwendungen des Verfahrens, sowie Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und erforderliche Gutachten zu tragen. Die Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ostrach.

Ein Rechtsanspruch auf die Erstellung einer Bausatzung besteht ausdrücklich nicht.

Der Antragssteller hat außerdem keinen Anspruch auf Umsetzung der Bausatzung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Aufgrund der Kapazitätsgrenzen in der Verwaltung können maximal 2 Satzungsverfahren jährlich durchgeführt werden.

Auch wenn die oben aufgeführten Punkte erfüllt sind, muss der Gemeinderat jeweils eine Einzelfallentscheidung treffen. Eine Neuausweisung wird auf unser oben erläutertes Kontingent angerechnet, dieses Kontingent ist Stand 05/2024 bis auf Restflächen von 0,8 Hektar weitestgehend aufgebraucht.

Im Falle einer Ablehnung der angefragten Baufläche ist die Gemeinde gerne bei der Suche nach alternativen Flächen behilflich.

Ostrach, im Mai 2024 BMin Burth