

## Öffentliche Bekanntmachung

### 3. Änderung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Brühläcker“ in Einhart

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 15.04.2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brühlacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten.

Der Planbereich im Ortsteil Einhart wird begrenzt durch:

- Landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten
- die Straße Am Hohenberg im Süden
- die Straße Schmiedegasse im Westen

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 15.04.2019. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



## **Ziele und Zwecke der Planung**

Im Jahr 1997 wurde im Ortsteil Einhart östlich der Schmiedegasse und nördlich der Straße Am Hohenberg der Bebauungsplan „Brühläcker“ rechtskräftig. Dieser weist für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet aus. Charakteristisch für Dorfgebiete sind neben Wohnnutzungen vor allem auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da sich die Wirtschafts- und Wohnsituation in den vergangenen 20 Jahren jedoch stark wandelte, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet in diesem Bereich aus heutiger Sicht überholt und nicht mehr zielführend. Dementsprechend haben sich im Geltungsbereich in der Vergangenheit vordergründig Wohnnutzungen etabliert. Die Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe konnte jedoch nicht realisiert werden. Inzwischen sind ca. 50% der Fläche wohnbaulich genutzt, eine Ausnutzung der übrigen 50% als land- und forstwirtschaftliche Flächen ist aufgrund mangelnder Bedarfe nahezu ausgeschlossen. Somit kann die einst geplante Mischung in diesem Bereich des Bebauungsplans auch langfristig nicht erreicht werden, was die Gemeinde in der Entwicklung enorm einschränkt.

Auch durch den wachsenden Druck auf die Städte im Umland, nimmt die Gemeinde Ostrach eine wichtige Position im Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ein. Folglich nimmt die Nachfrage nach Baugrundstücken ständig zu. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sieht die Gemeinde vor, den bereits bestehenden Bebauungsplan „Brühläcker“ zu überplanen, diesen den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen und die Flächen wieder zukunftsfähig zu gestalten. Ein großer östlicher Teil soll ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt sein. Die Gemeinde strebt daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Dorfgebiets an. Im Detail sollen auch weitere Inhalte des Bebauungsplans bezüglich der Erschließungssituation überarbeitet werden, um den potenziellen Bauherren mehr Spielräume zu bieten.

Ostrach, den 18.04.2019

Christoph Schulz

Bürgermeister