

## **Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 23.05.2022**

### **Gemeinde Ostrach**

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „GE Weidenhalden II“**

- **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

#### **Ausgangslage und Inhalte der Planung**

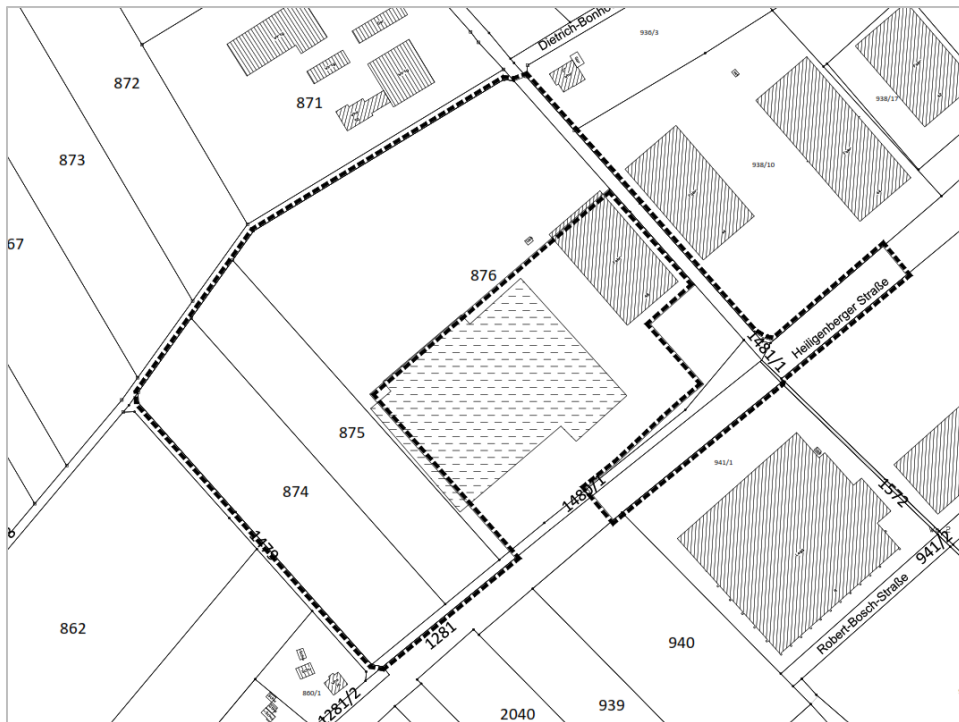
In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben vor. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die unmittelbare Lage an der Heiligenberger Straße (L 280) ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Heiligenberger Straße erschlossen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden nördlich der Heiligenberger Straße wird in Richtung Norden und Südwesten erweitert, um einem dort bereits ansässigen Gewerbebetrieb weitere, dringend benötigte Entwicklungsspielräume zu schaffen. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Weidenhalden“ teilweise überlagert. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Weidenhalden II“ sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

#### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptorts Ostrach und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden an, bzw. überlagert dies teilweise. Südlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie zwei Wohngebäude an. Nördlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Osten befinden sich bestehende Gewerbebetriebe. Im Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen zur ökologischen Aufwertung sowie im Osten ein öffentlicher Fahrweg auf Flst. Nr. 1481/1, der im Anschlussbereich an die Heiligenberger Straße ausgebaut werden soll.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,08 ha (Stand 23.05.2022)

### Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Naturschutzmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

### Wesentliche Planänderungen im Vergleich zur Frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangen, die zu folgenden wesentlichen Planänderungen bzw. Anpassungen der Planung geführt haben:

- Die Zufahrt von der Heiligenberger Straße in das Plangebiet wurde in Richtung Nordosten verschoben.
- Der Weg auf Flurstück Nr. 1481/1 wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der räumliche Zuschnitt des Gewerbegebiets sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wurden geändert, weil der naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebiets auf einer privaten Grünfläche umgesetzt werden soll.

- Demzufolge wurden die Schallkontingentierungsflächen angepasst. Die für die Teilflächen TF 1 – TF 3 vorgegebenen Emissionskontingente wurden auf die jeweils nach Abzug der privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche) verbleibenden Bereiche der Teilflächen TF 1 – TF 3 übertragen. Eine Übertragung der Emissionskontingente aus dem Bereich der Ausgleichsfläche auf die verbliebenen Teilflächen TF 1 – TF 3 führt zu vergleichbaren Beurteilungspegeln. Da gegenüber der bestehenden Kontingentierung zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung keine maßgeblichen Veränderungen der Pegelwerte zu erwarten sind, kann aus schalltechnischer Sicht auf eine Anpassung der bestehenden Schallkontingentierung verzichtet werden.
- Es werden alle Formen von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- Im Nordosten des Plangebiets wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach aufgenommen.
- Entlang der Heiligenberger Straße wurden im Einfahrtsbereich private und öffentliche Grünflächen, Baumpflanzungen und -erhaltungen sowie ein bestehender Entwässerungsgraben in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach billigt den Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „GE Weidenhalden II“.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GE Weidenhalden II“ die Durchführung der Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB.

### **Anlagen**

- Cover
- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht mit Bestandsplan
- Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Stellungnahme
- Geruchsausbreitungsberechnung
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung