

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	01.08.2022	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	18.07.2022

Tagesordnungspunkt:
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“, Ostrach**

- **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

Sachverhalt:
Ausgangslage und Inhalte der Planung

Das am westlichen Rand des Kernorts der Gemeinde Ostrach befindliche Gewerbegebiet Heiligenberger Straße hat sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Derzeit bestehen Erweiterungswünsche durch ansässige Betriebe, die durch die verbliebenen Flächenkapazitäten in dem Gewerbegebiet nicht gedeckt werden können. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbetrieben vor. Insbesondere die Firma Bilgram Chemie GmbH möchte an ihrem bestehenden Standort erweitern.

Im weiteren Verfahren sollen die geplanten gewerblichen Flächen im Norden als Gewerbegebiet GE und im Süden als Industriegebiet GI ausgewiesen werden. Die mögliche Abgrenzung ist im Vorfeld über ein Schallgutachten definiert. Im geplanten Industriegebiet GI sollen für den Betrieb Bilgram erweiterte Möglichkeiten für innerbetriebliche Logistik hinsichtlich Lärm sowie Produktions- und Vertriebsstoffe geschaffen werden. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen in direktem Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbestand und im Anschluss an das bereits vorhandene Gewerbegebiet ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebiets soll über die bestehende Robert-Bosch-Straße erfolgen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ künftig privat gewidmet sein wird. Hierzu soll der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 04.04.2022 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich größtenteils im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Grundsätzlich sollen mit der Planung folgende Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit lokaler Gewerbebetriebe
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen
- Stärkung der wirtschaftlichen Attraktivität
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

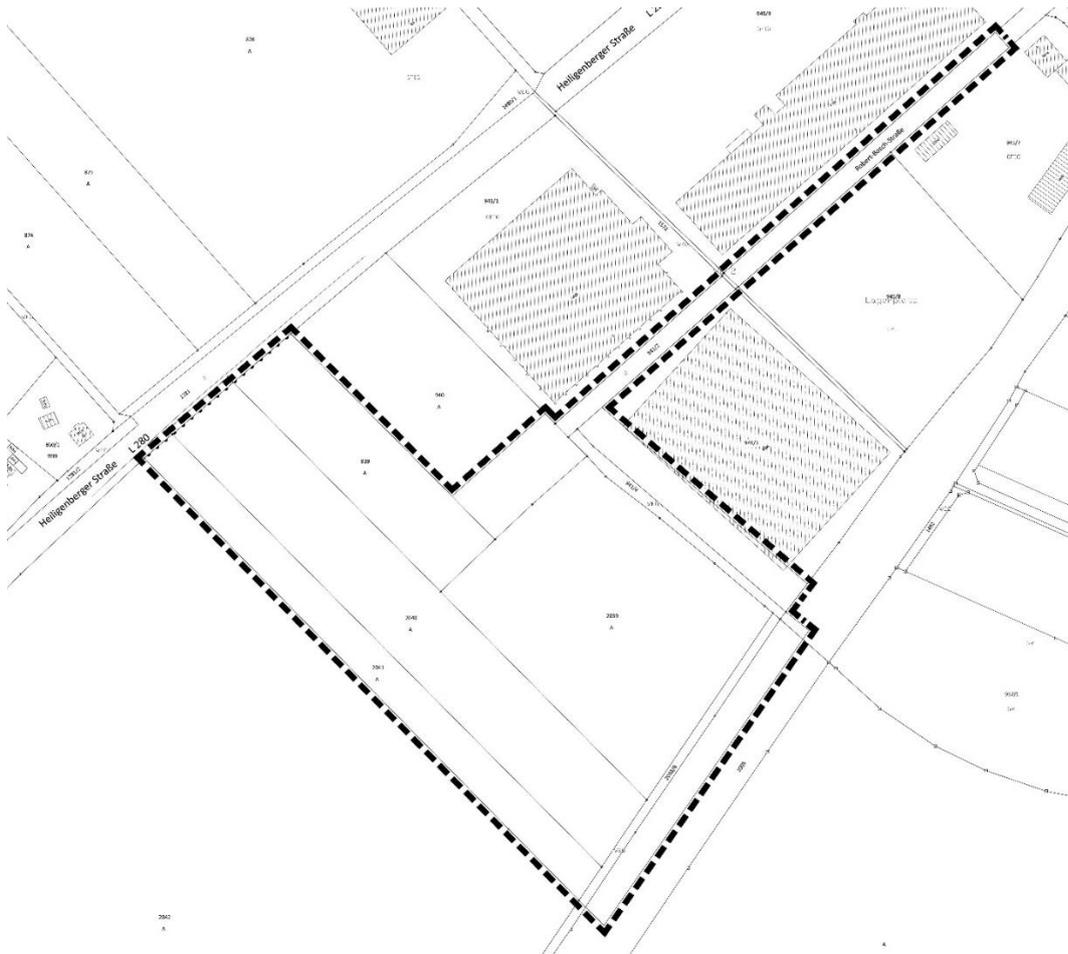
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptorts Ostrach und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Heiligenberger Straße an. Das Plangebiet wird im Südosten durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Im Nordosten schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbebetriebe und gewerbliche Bauflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße L280. Im Westen des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Lageabgrenzung ergibt sich aus den folgenden Darstellungen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,53 ha (Stand 01.08.2022)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,53 ha (Stand 01.08.2022)

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 und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Anlagen

- Satzungen (Vorentwurf vom 01.08.2022)
- Planzeichnung (Vorentwurf vom 01.08.2022)
- Bebauungsvorschriften (Vorentwurf vom 01.08.2022)
- Begründung (Vorentwurf vom 01.08.2022)
- Umweltbericht (Vorentwurf vom Juli 2022)
- Schalltechnische Untersuchung (02.03.2021)
- Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung (09.05.2022)