

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	10.11.2022

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „GE Weidenhalden II“ in Ostrach

- **Beratung über die im Rahmen der Bebauungsaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

- **Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.**
- **Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „GE Weidenhalden II“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.**

Sachverhalt:

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

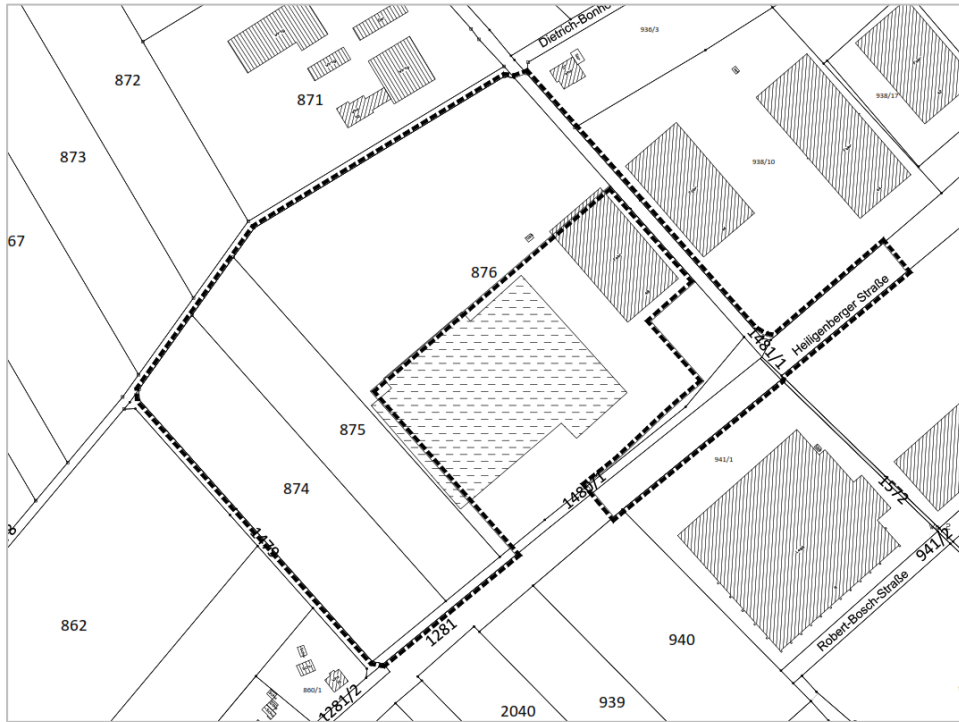
Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

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 21.11.2022)

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit fanden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurde 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 folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen wurden abgewogen und eingearbeitet.

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

Anlagen

- Satzungen (21.11.2022)
- Planzeichnung (21.11.2022)
- Bebauungsvorschriften (21.11.2022)
- Begründung (21.11.2022)
- Umweltbericht (21.11.2022)
- Schalltechnische Untersuchung (02.03.2022) mit Stellungnahme (09.05.2022)
- Geruchsausbreitungsberechnung (12.03.2022)