

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 14.12.2020

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Jettkofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am See“

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

Ausgangslage und Inhalte der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Jettkofen die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Entwicklung einer Fläche am südöstlichen Ortsrand geschaffen werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden durch die Tafertsweilerstraße, im Westen durch bestehende Wohnbebauung und im Osten durch einen öffentlichen Weg (Flurstück Nr. 129) begrenzt, an den eine Böschung der östlich gelegenen Kiesabbaugrube anschließt. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung des Gebiets kann über die Tafertsweilerstraße erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich aktuell im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Realisierung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen.

Auf Grundlage der Erschließungskonzeption und einer Konzeptbeschreibung wurde die frühzeitige Beteiligung vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 durchgeführt. Hierbei sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken eingegangen. Es ist eine Stellungnahme eines Privaten mit Hinweisen auf die Belange von Natur- und Artenschutz eingegangen. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurden. Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Offenlage vom 14.06.2019 bis 22.07.2019 durchgeführt. Zum größten Teil betrafen die Stellungnahmen der Behörden Hinweise, die bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden waren. Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wurden nicht vorgenommen.

Mit Schreiben vom 13.09.2019 der Asphaltmischwerke Hohenzollern (Firma AMH) wurde die Gemeinde Ostrach darauf hingewiesen, das östlich des Plangebiets liegende Asphaltmischwerk in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Daraufhin wurden die Schallimmissionsprognose, die Staubimmissionsprognose sowie die Geruchsimmisionsprognose überarbeitet. Ebenfalls soll in einer erneuten Offenlage eine Verpflichtungserklärung der Firma AMH hinsichtlich der einzuhaltenden Lärm-Emissionswerte ausgelegt werden. Zudem wurden entlang der neuen Erschließungsstraße die Mülltonnenabstellplätze so verlegt, dass diese auf gerader Strecke außerhalb von Sichtdreiecken und nicht mehr im Kurvenbereich liegen. Dies erleichtert das Abholen der Mülltonnen durch die Müllabfuhr. Die Überarbeitung der Gutachten sowie die Verlegung der

der Bereiche für Mülltonnenabstellplätze führt nach Rechtsauffassung der Gemeinde Ostrach zu einer erneuten Offenlage. Die erneute Offenlage wurde in zeitlich verkürzter und inhaltlich beschränkter Form vom 16.10.2020 bis 02.11.2020 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden beinhalteten Hinweise, die bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden waren. Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wurden nicht vorgenommen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,42 ha (Stand 14.12.2020)

Planungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 15.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am See“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung wurde vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 durchgeführt.

Der Entwurf wurde am 03.06.2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Offenlage fand vom 14.06.2019 bis 22.07.2019 statt. Der Gemeinderat hat am 05.10.2020 den Entwurf zu einer erneuten, eingeschränkten und zeitlich verkürzten Offenlage gebilligt. Eine erneute, eingeschränkte und zeitlich verkürzte Offenlage fand vom 16.10.2020 bis 02.11.2020 statt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, Offenlage und der erneuten Offenlage (Gesamtabwägung) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Wohnen am See“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

Anlagen

- Satzungen (Entwurf vom 14.12.2020)
- Planzeichnung (Entwurf vom 14.12.2020)
- Bebauungsvorschriften (Entwurf vom 14.12.2020)
- Begründung (Entwurf vom 14.12.2020)
- Umweltanalyse (Mai 2019)
- Staubimmissionsprognose (07.05.2019 / ergänzt am 12.11.2019)
- Prognose von Schallimmissionen (23.09.2020)
- Geruchsimmissionsprognose nach GIRL (19.11.2019)
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Verpflichtungserklärung) (22.09.2020)
- Abwägungstabelle erneute Offenlage mit Beschlussvorschlägen (14.12.2020)
- Abwägungstabelle Offenlage mit Beschlussvorschlägen (05.10.2020)
- Abwägungstabelle Frühzeitige Beteiligung mit Beschlussvorschlägen (03.06.2019)