

## **Gemeinderatssitzung am 17. Mai 2021**

### **Gemeinde Ostrach – Ortsteil Ochsenbach Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „GE Ochsenbach II“**

- **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) 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 bereits konkrete Anfragen von Gewerbetrieben vor. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die unmittelbare Lage an der L 280 ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll über den Hagenweg erschlossen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Ochsenbach westlich der L 280 wird in Richtung Nordwesten erweitert, um ansässigen Gewerbebetrieben weitere, dringend benötigte Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Das Plangebiet schließt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Ochsenbach“ an. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

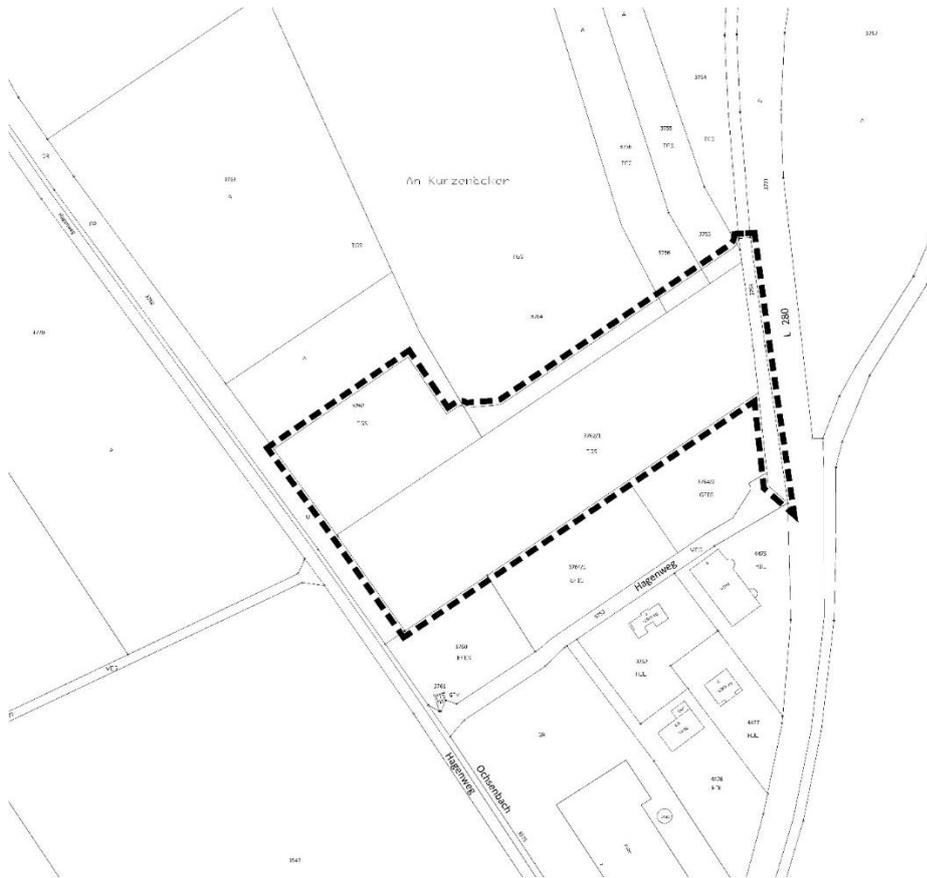
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Ochsenbach II“ sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- 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 nordöstlichen Rand des Teilortes Ochsenbach, Gemeinde Ostrach und schließt unmittelbar im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Ochsenbach an. Östlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L 280. Nördlich des Plangebietes liegt das Kieswerk Ochsenbach. Zwischen Kieswerk und Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die überplante Fläche wird als Rekultivierungs-/ Brachfläche und in geringem Maße landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich ferner eine oberirdische Hauptversorgungsleitung.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,5 ha (Stand 17.05.2021)

### Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2020 gefasst. 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 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### Beschlussvorschlag

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

### Anlagen

- Satzungen (Vorentwurf vom 17.05.2021)
- Planzeichnung (Vorentwurf vom 17.05.2021)
- Bebauungsvorschriften (Vorentwurf vom 17.05.2021)
- Begründung (Vorentwurf vom 17.05.2021)
- Umweltbericht mit Bestandsplan