

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breite“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

22.01.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breite“.
15.10.2018	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
09.11.2018 bis zum 10.12.2018	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 05.11.2018 mit Frist bis zum 10.12.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
18.03.2019	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
29.03.2019 bis 29.04.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 21.03.2019 mit Frist bis zum 29.04.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
20.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Breite“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Veränderung des Landschaftsbildes und Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Möglicher Verlust von Lebensräumen auf den Wiesen und den Altgebäuden; Überbauung von Wiesen und versiegelten Flächen
Boden
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung
Wasser
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
Klima und Luft
Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen, Riegelwirkung im Kaltluftstrom
Landschaftsbild und Erholung
Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung im offenen Ostrachtal
Kultur und sonstige Sachgüter
Erhalt eines historischen Brunnens

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
LRA Sigmaringen Abwasserbeseitigung Kommunales Abwasser Im Bebauungsplan sind Angaben zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) zu treffen. Es ist zu erläutern wie unbelastetes Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Eine frühzeitige Abstimmung der Abwasserbeseitigung mit dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz wird empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal und der Behandlung in der Kläranlage Ostrach, Ortsteil Einhart. Das Niederschlagswasser soll über ein Mulden-/ Rigolensystem dezentral Vorort versickert werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bauvorschriften getroffen.
LRA Sigmaringen Es ist noch eindeutig zu benennen, mit welchen Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach der Eingriff kompensiert werden soll (siehe Stellungnahme „Naturschutz“). Wenn dies entsprechend erfolgt und geprüft ist, kann dem Bebauungsplan von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.	Dies wird berücksichtigt. Es wird dem Landratsamt die konkrete Maßnahme („Amphibienleitsystem am Lausheimer Weiher“) aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach benannt, anhand deren der Eingriff kompensiert werden soll. Die Nennung dieser Maßnahme inklusive der bisherigen Abbuchungen und der Restpunktzahl wird im Umweltbericht enthalten sein.
LRA Sigmaringen Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan möglichst aufzunehmen, dass - keine Stein- und Koniferen-Gärten angelegt werden dürfen, - außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) gestaltet werden dürfen, und - Gehölzpflanzungen zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen dürfen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Festsetzungsmodifikationen nicht erforderlich, da bereits aufgrund § 9 (1) LBO festgelegt ist, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind. Darüber hinaus gehende Festsetzungen stellen einen zu weitgehenden Eingriff in das Grundeigentum dar.
LRA Sigmaringen Gartenbaubetriebe können unter Umständen und zu bestimmten Betriebszeiten auch störend sein. Insoweit hat der Gartenbaubetrieb organisatorische oder ggf. auch technische Maßnahmen zu treffen, um die Mischgebietsverträglichkeit her- bzw. sicherzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Da es sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt und somit auch andere Betriebe als der anvisierte Gartenbaubetrieb zulässig sind, können keine Festsetzungen diesbezüglich aufgenommen werden. Die Gemeinde wird jedoch den Gartenbaubetrieb auf die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes hinweisen.

<p>Der Betrieb lärmintensiver Arbeitsmaschinen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auszuschließen; die Errichtung und der Betrieb von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen wie z. B. Brecheranlagen oder Lagerplätze mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 t und mehr an nicht gefährlichen Abfällen sind aus bauplanungs- und baurechtlichen Gründen in Mischgebieten ausgeschlossen.</p>	
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Die Straße „Zu den Obstgärten“ weist laut Messung aus dem Luftbild eine Breite von nur ca. 4,10 m auf. Ein Begegnungsverkehr ist somit nicht möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte diese Erschließungsstraße mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausgebaut werden, um einen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließungsstraße wird für den Begegnungsverkehr bis zum Gartenbaubetrieb auf eine Straßenbreite von 5 m ausgebaut.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Außerdem wird zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Andienung und Versorgung (z.B. Müllabfuhr, Möbeltransporte, Tankwagen) als auch aus Gründen des Bevölkerungsschutzes (Anfahrbarkeit und Rangiermöglichkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst, Hilfsdienste) dringend angeregt, in der Straße „Zu den Obstgärten“ eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit für Groß-/ Lieferfahrzeuge zu schaffen.</p> <p>Es ist nicht zumutbar und nicht zulässig, dass größere Fahrzeuge rückwärtsfahren müssen, um den Straßenzug wieder verlassen zu können. Dies wäre mit erheblichsten Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Fußgängern und Kindern verbunden, welche sich auf dem Straßenkörper aufhalten. Dies umso mehr, als laut Planunterlagen keine straßenbegleitenden Gehwege erkennbar sind.</p>	<p>Wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Die Andienung und Versorgung des Gartenbaubetriebs durch Groß-/ Lieferfahrzeuge kann durch Wendemöglichkeiten auf den Flächen des Gartenbaubetriebs gewährleistet werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Andienung und Versorgung (z.B. durch Müllabfuhr) der weiteren privaten Grundstücke bzw. Bauplätze kann über die Dorfstraße erfolgen. Darüber hinaus ist nur in geringem Umfang mit Anlieferverkehr der privaten Bauplätze durch Großfahrzeuge zu rechnen. Das Erfordernis einer Einweisung rückwärtsfahrender Großfahrzeuge wird daher für vertretbar erachtet. Eine entsprechende Beschilderung, die auf die eingeschränkte Wendemöglichkeit hinweist, kann angebracht werden.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird.</p>

<p>Ergänzt werden sollte jedoch noch das Abrücken jeglicher Einfriedungen um 50 cm vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>	
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Wir fordern, dass das Abrücken von Garagen und Carports von der Außenkante des öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt wird, da dies erheblich zur Steigerung der Verkehrssicherheit beiträgt. Soll der Zufahrtbereich direkt zum Straßenkörper ausgerichtet werden, sollte hier ein Abstand von > 5,00 m vorgegeben werden. Damit kann der Bereich vor der Garage oder dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinbezogen werden und zum Öffnen/Schließen der Garagen muss nicht mit dem Kfz auf dem Straßenkörper gewartet werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Für den Gartenbaubetrieb sind bislang keine Stellplätze vorgesehen. Externe Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden werden ebenfalls Parkplätze benötigen. Mindestens ein Stellplatz könnte für Fahrzeuge des Schwerverkehrs benötigt werden.</p>	<p>Der Stellplatznachweis des Gartenbaubetriebes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p>RP Tübingen</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung ist die von Ostrach gewünschte Bauleitplanung an diesem Standort grundsätzlich möglich. Es erscheint jedoch fraglich, ob die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ohne eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, so wie es die Gemeinde Ostrach vorsieht. Das Landratsamt wird diesbezüglich um sorgfältige Prüfung gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

6 PLANUNGSAalternativen

Im Ortsteil Wangen der Gemeinde Ostrach befindet sich am nördlichen Siedlungsrand eine inzwischen nicht mehr genutzte Hofstelle. Ein Gartenbaubetrieb beabsichtigt hier seinen Betrieb anzusiedeln und bestehende Fahrsilos nachzunutzen. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung schaffen. Hierzu soll auch die Konversion der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ermöglicht werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen sollen Bauplätze sowie die Betriebsfläche für den Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

Eine Realisierung der Planung an anderen Stellen im Gemeindegebiet kam nicht in Frage, da eine sinnvolle Nachnutzung bereits bebauter bzw. baulich genutzter Flächen, eine kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen sowie die Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Gartenbaubetrieb und Wohnen) aufgrund der am nördlichen Rand von Wangen verfügbaren Flächen effizient realisiert werden können. Die Planungsziele können ausschließlich am nördlichen Siedlungsrand von Wangen in vertretbarer Art und Weise realisiert werden.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de