

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ 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 (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

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 „Brühlwiesen“ gem. § 2 (1) BauGB.
21.09.2020	Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
09.10.2021 – 09.11.2020	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 24.09.2020 mit Frist bis zum 09.11.2020	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
01.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
12.03.2021 bis 19.04.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 03.03.2021 mit Frist bis zum 19.04.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
05.07.2021	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch zusätzliches Gewerbe und Verkehr. Veränderung des Umfelds des ausgewiesenen Radwegs
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Verlust von naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Lebensräumen (Fettwiese) für Pflanzen sowie Verlust von Ackerflächen auf gesamt ca. 0,7 ha. Verlust von Nahrungshabitaten (Vögel, Insekten) und potenziellen Jagdgebieten (Fledermäuse). Eine Bedeutung der Bestandsgebäude für Vögel oder Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.
Boden / Fläche
Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,7 ha Gefahr der Verschmutzung des Bodens mit Schadstoffen bei Unfällen in der Bauphase. Bebauung und Versiegelung von 0,7 ha bisher unversiegelter Fläche.
Wasser
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,7 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIAB im Tal der Ostrach, Veränderung des Grundwasserhaushalts. Lage 10m nördlich der Ostrach, teilweise innerhalb von Überschwemmungsflächen.
Klima und Luft
Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Siedlungsrelevanz. Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Verstärkung der Riegelwirkung im Kaltluftstrom des Ostrachtals.
Landschaftsbild und Erholung
Dauerhafte Veränderung einer in die freie Landschaft hineinragenden, teilweise durch Bebauung vorbelasteten Fläche mit guter Einsehbarkeit von Norden und Süden.
Kultur und sonstige Sachgüter
Kulturgüter: denkmalgeschützte Scheuer östlich angrenzend. Sachgüter: Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Ackerfläche.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Wie der Gemeinde Ostrach bereits bekannt ist, planen wir im östlichen Teil des Mischgebiets ein Einfamilienhaus. Daher haben wir ein großes Interesse daran, dass an unserer westlichen Grundstücksgrenze ein etwaig geplantes Regal zur Materiallagerung den in der Baugrenze definierten 2,5 m-Abstand zu unserer Grundstücksgrenze einhält. Durch eine Höhe von maximal erlaubten 6 Metern würde ein solches Regal (direkt an der Grenze) einen enormen Schatten (Sonne von Westen) auf unser Grundstück werfen.	Dies wird berücksichtigt. Ein etwaiges Regal zur Materiallagerung mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,0 m muss die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 2,50 m zu Nachbargrundstücken einhalten.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020): Im Gegensatz zum Regierungspräsidium Tübingen hält das Landratsamt Sigmaringen ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für entbehrlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020) und Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020): Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Neue Baugebiete im Außenbereich dürfen grundsätzlich nicht ausgewiesen werden, wenn diese in einem	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird das Kapitel „Hochwasser“ mit Hinweisen zum Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten des Landes Baden-Württemberg ergänzt. Durch vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb der bei einem HQ100-Ereignis überfluteten Fläche ein Baugebiet einschließlich einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ein neues Baugebiet liegt aber nicht vor, da die überplanten Flächen in diesem Teilbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

<p>festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, § 78 Abs. 1 WHG. Auf Seite 13 der Begründung wird ausgeführt, dass der südliche Teil des Plangebiets dem Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zuzurechnen ist und der darüber liegende nördliche „Mittelteil“ dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Diese Einschätzung trifft zu.</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p>	<p>Dieser Sachverhalt wurde von der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Sigmaringen geprüft und bestätigt. Dem folgend gelten deshalb die Vorschriften des § 78 (1) und (2) WHG (n. F.) nicht. Daher sind in vorliegendem Fall die Vorschriften des § 78 (3), § 78 (4) und § 78 (5) WHG (n. F.) einschlägig. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung bereits dargelegt. Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise auch in einem HQextrem-Bereich. Die Flächen des HQextrem werden ab dem in Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetz als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018). In der Begründung wird dazu bereits ausgeführt, dass bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen. Die geplanten Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020):</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden bitten wir, in folgenden Punkten zu prüfen und zu ergänzen: Unter Abschnitt 11.1 des Umweltberichtes, Schutzgut Boden, Tabelle 6, wird dargelegt, dass eine teilversiegelte</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die rechnerische Entsiegelung kommt durch die Überplanung der Gesamtfläche mit einer GRZ zustande. Da es sich dabei um rein planerische Flächen handelt, kann keine räumliche Lage dieser Flächen angegeben werden. In der Praxis ist damit zu rechnen, dass bereits im Bestand versiegelte Flächen versiegelt bleiben, dafür aber weniger der unversiegelte Bestandsflächen neu versiegelt werden.</p>

<p>Fläche auf 610 m² von 0-1-0 auf 2-3-3 auf-gewertet werden soll, eine vollversiegelte Fläche mit 805 m² von 0-0-0 auf 2-2-3. Wenn Entsiegelungen erfolgen, ist die Lage dieser Flächen planerisch darzustellen und genauere Angaben bezgl. des Ist-Zustands sowie der geplanten Entsiegelung und Wiederherstellung der belebten Bodenschicht zu machen. Andernfalls ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Auf jedem einzelnen im Geltungsbereich liegenden Grundstück darf nicht mehr als 80% der Grundfläche versiegeln. Eine genauere Differenzierung in der Bilanzierung ist nicht möglich, da die dafür notwendige Grundeinheit der Grundstücksflächen im Bebauungsplan rechtlich nicht final festgelegt wird. Von Seiten der Naturschutzbehörde wird der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zugestimmt.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Eine reine Relevanzbegehung zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Im Umweltbericht wird auf S. 20 angegeben, dass auf der Fläche nur häufige nicht in Ihrem Bestand gefährdete Arten zu erwarten sind. Nach einer Begehung durch die untere Naturschutzbehörde am 11.03.2021 konnte allerdings auf der Fläche der Bluthänfling (Rote Liste: stark gefährdet) verhört werden. Der Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten mit etwaig folgendem Verlust von Lebensstätten bleibt damit möglich. Um dem vorzubeugen, könnte entlang des Gewässerrandstreifens eine geeignete Blühbrache hergestellt werden. Da keine artenschutzrechtlichen Erfassungen durchgeführt wurden, wären auch mit Hinblick auf die bereits erfolgte Bautätigkeit schnelle Gegenmaßnahmen (Realisierung von Nisthilfen in der Umgebung bzw. an den Bäumen entlang der Ostrach) vorzusehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aus faunistischen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Brühlacker II“ von 2017 liegen zwei Brutnachweise für den Bluthänfling auf einer Streuobstwiese ca. 150 m nordöstlich des jetzigen Plangebietes vor. Im Zuge dieses Bebauungsplans erfolgte auch die Umsetzung diverser Ausgleichsmaßnahmen wie das Anlegen von Ruderalflächen und Bracheflächen, die als Ersatznahrungshabitate u.a. für den Bluthänfling dienen. Die nun betroffenen Flächen stellen keine essenziellen Nahrungshabitate für den Bluthänfling dar, für die Art bedeutendere Nahrungshabitate sind im Umfeld von Einhart vorhanden und es erfolgen keine Eingriffe in den außerhalb des Plangebietes liegenden Schwerpunkt für den Bluthänfling. Somit entsteht aus der Planung kein Verlust von Lebensstätten. Dennoch wird auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässerrandstreifen eine Blühbrache angelegt, um der Vogelart zusätzliche Nahrungshabitate zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Da durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen keine Bruthabitate (Höhlenbäume) entfernt wurden, besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit, Nisthilfen in der Umgebung anzubringen.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Die geplante planexterne Kompensationsmaßnahme aus der gemeindlichen Ökokontomaßnahmen „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ sollte aufgrund der bereits erfolgten Abbuchungen bereits dinglich gesichert werden</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die beiden genannten Ökokonto-Maßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit mit der UNB abgestimmt. Beim „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ beteiligte sich die Gemeinde Ostrach finanziell, die Umsetzung erfolgte im Rahmen des Neubaus der K8250 auf Flächen des Kreises. Die Maßnahme „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau der Feuerwehr Staubauwerkes“</p>

<p>sein. Sollte dies noch nicht geschehen sein, so wären die Maßnahmen noch zu sichern. Im Falle der Abbuchung von der Maßnahme „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau der Feuerwehr Staubauwerkes“ müsste auch diese Maßnahme noch dinglich gesichert werden.</p>	<p>wurde 2008 von der UNB genehmigt und befindet sich auf gemeindeeigenem Grund. Der Ökokonto-Erhebungsboden zu dieser Maßnahme einschließlich der Genehmigung wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Die Maßnahmen M3 und M4 sollten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Da es sich um Artenschutzmaßnahmen handelt, sind diese nicht abwägbar. Die Maßnahme ist zusätzlich auf den Gewässerrandstreifen zu präzisieren. Da keine Daten zu Fledermausvorkommen vorliegen, wird man nicht umhinkommen, bei der Maßnahme M3 von einem Worst-Case-Szenario auszugehen. Eine Beleuchtung, die in den Gewässerrandstreifen hineinwirkt bzw. diesen anleuchtet, ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und Intensität kann daher hier nicht nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Maßnahme M3 ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Maßnahme M4 erfüllt nicht in vollem Umfang das Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen in Bebauungsplänen und verbleibt daher als Hinweis im Bebauungsplan.</p> <p>Eine zusätzliche Abgrenzung der geplanten Bebauung vom Gewässerrandstreifen erfolgt durch die Eingrünung und Pflanzung von Bäumen (M7 und K1 im Umweltbericht), so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Lichtemissionen im Gewässerrandstreifen zu rechnen ist.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz / Fachbereich Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020) und Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020):</p> <p>Aufgrund der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Kästle durch eine beantragte Nutzungsänderung auf Flst. 160 sowie des Neubaus eines Legehennenstalls zwischen den Flst. 279 und 280/1 wurden vom Fachbereich Landwirtschaft im Januar 2020 eine erneute Geruchsausbreitungsberechnung mit dem System GERDA durchgeführt. Diese Berechnung lieferte im Gegensatz zu der Berechnung aus dem Jahr 2017 etwas höhere Werte an Geruchsstundenhäufigkeiten, insbesondere auf der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Teilfläche. Vom Fachbereich</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die vom Fachbereich Landwirtschaft im Januar 2020 (Datum 27.01.2020) mit dem System GERDA durchgeführte Geruchsausbreitungsberechnung wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p>Auf der Teilfläche nördlich der Mühlenstraße wird anstatt eines Mischgebiets künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die nach GIRL geltenden Immissionswerte für Gewerbegebiet eingehalten werden.</p>

<p>Landwirtschaft kam ferner der Hinweis, dass aus dortiger Sicht auf der nördlichen Teilfläche die Ausweisung eines Gewerbegebietes besser wäre als ein Mischgebiet. Diese Empfehlung lässt sich anhand der GIRL begründen, da der Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete 0,15 beträgt. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen wären in diesem Fall noch vollumfänglich vom Immissionswert abgedeckt.</p>	
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020):</p> <p>Im Umweltbericht fehlen jedoch aussagekräftige Ausführungen zum „Artenschutz“. Es sind noch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen - insbesondere zu Vögeln und Fledermäusen - zu ergänzen. Ggf. sind Vorschläge zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Von einem Abriss der Bestandsgebäude, bzw. Rodung der Gehölze (Hausgärten) durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen. Die gesetzlichen Sorgfaltspflicht bezüglich der Schonung von Tierarten nach § 44 BNatSchG erstreckt sich zu jeder Zeit auch auf Privatpersonen. Daher wurde auf detaillierte faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse verzichtet. Zumal ein Abriss nicht akut ansteht, und nicht zwingend erforderlich ist, um den Bebauungsplan zu realisieren.</p> <p>Mit einem Vorkommen von Offenlandbrütern auf den direkt angrenzenden Flächen muss entgegen der Aussage im Umweltbericht Kap. 7.4 nicht gerechnet werden. Durch Gehölze und Gebäude bestehen bereits Raumkanten. Von einem Verdrängungseffekt ist ebenfalls nicht auszugehen, da die von der Planung zu erwartenden Raumkanten nur sehr geringfügig über die bestehenden Raumkanten hinausgehen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt / korrigiert.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020):</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet ungefähr zur Hälfte als Mischbaufläche, zur Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Regierungspräsidium stellt fest, dass das Vorhaben gegenwärtig im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, da das Plangebiet in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ nach Plansatz 3.3.2 (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat mit Stellungnahme vom 13.10.2020 vorgebracht, dass aufgrund des fortgeschrittenen Standes der Regionalplanfortschreibung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das Landratsamt Sigmaringen hat mit Stellungnahme vom 13.11.2020 die Entwicklung des Bebauungsplans aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans bestätigt. Insofern ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.</p>

<p>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.04.2021):</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen enthalten keine Regelungen zum Einzelhandel im Mischgebiet. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können.</p> <p>Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Einzelhandelssortimentsliste Ostrach 2010 nicht zulässig. Ausnahmen sind für den Fall vorgesehen, dass Sortimente entgegen der Sortimentsliste aufgrund zwischenzeitlich geänderter Sortimentsstruktur im Zentrum nicht mehr zentrenrelevant sind. Weiter sind ausnahmsweise branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden unter Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 so geändert, dass Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die Änderung der Festsetzungen bedingt keine erneute Offenlage, da der Stellungnahme einer Behörde gefolgt wird und nach Einschätzung der Gemeinde keine negativen Betroffenheiten zu erwarten sind.</p>
---	---

6 PLANUNGSAalternativen

Im Ortsteil Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung einer Fläche am nordwestlichen Ortsrand zur Nachverdichtung mit Konversion ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Anschlussflächen an bestehende Bebauung geschaffen werden. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Einhart 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. Im Teilbereich nördlich der Mühlenstraße möchte die Gemeinde Ostrach gewerbliche Betriebe ansiedeln, die die angrenzenden bestehenden Wohnlagen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Standortbezogenheit der Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Gewerbebetriebs und der besonderen Lage des Plangebiets in Nähe zur Ostrach und den damit verbundenen Restriktionen gibt es keine Planungsalternativen, welche in Betracht gezogen werden können.

Ostrach, den 12. Juli 2021



Christoph Schulz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser