

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	6
3	BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT	6
4	INHALTE DER ÄNDERUNG	7
4.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	7
4.2	Zukünftige Darstellung	7
4.3	Nutzungskonflikte	8
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	9
6	UMWELTSTECKBRIEF	9
7	KOSTEN	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums für Tiere die Voraussetzung zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum schaffen.

Durch die Tierklinik soll eine zukunftsweisende Praxisform für Tierärzte in Form eines Pilotprojekts ermöglicht werden. Dadurch wird die tierärztliche Versorgung im ländlichen Raum gestärkt. Verwaltung und Organisation sollen zentral organisiert und somit Kapazitäten gebündelt werden. Ein Ziel des Projekts ist des Weiteren, das Wohlergehen und die Gesundheit von Nutz- und Haustieren zu fördern und eine artgerechte Haltung zu garantieren. Das Einzugsgebiet des Projekts erstreckt sich auf Ostrach, Bodensee sowie Oberschwaben.

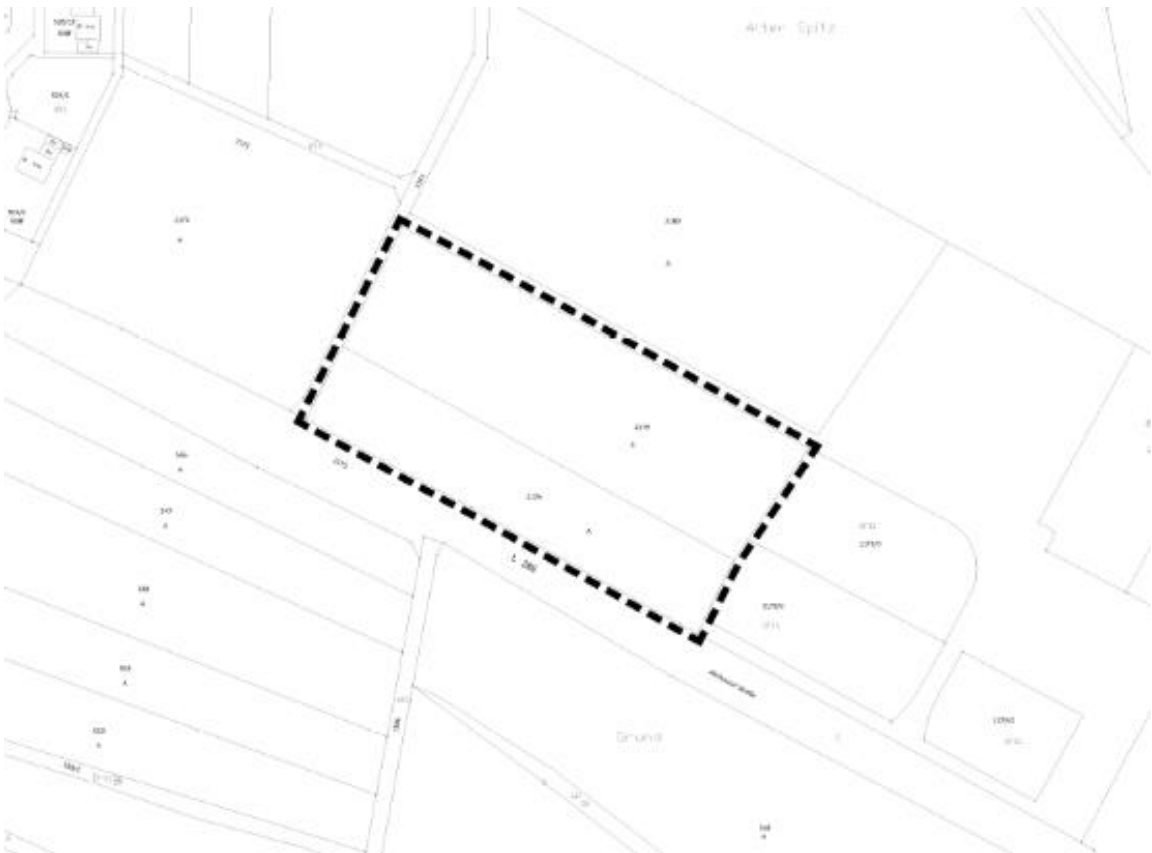
Durch die unmittelbare Lage an der Altshauser Straße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Altshauser Straße erschlossen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ zeitgleich geändert.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche will die Gemeinde einen Beitrag zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum beitragen. Durch die vorliegende Planung werden dem Wohlergehen und der Gesundheit von Nutz- und Haustieren sowie der Sicherstellung von artgerechter Haltung Rechnung getragen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptorts Ostrach unweit des Wohngebiets „Alter Spitz“ und schließt unmittelbar an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,12 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshauser Straße. Östlich des Plangebiets befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

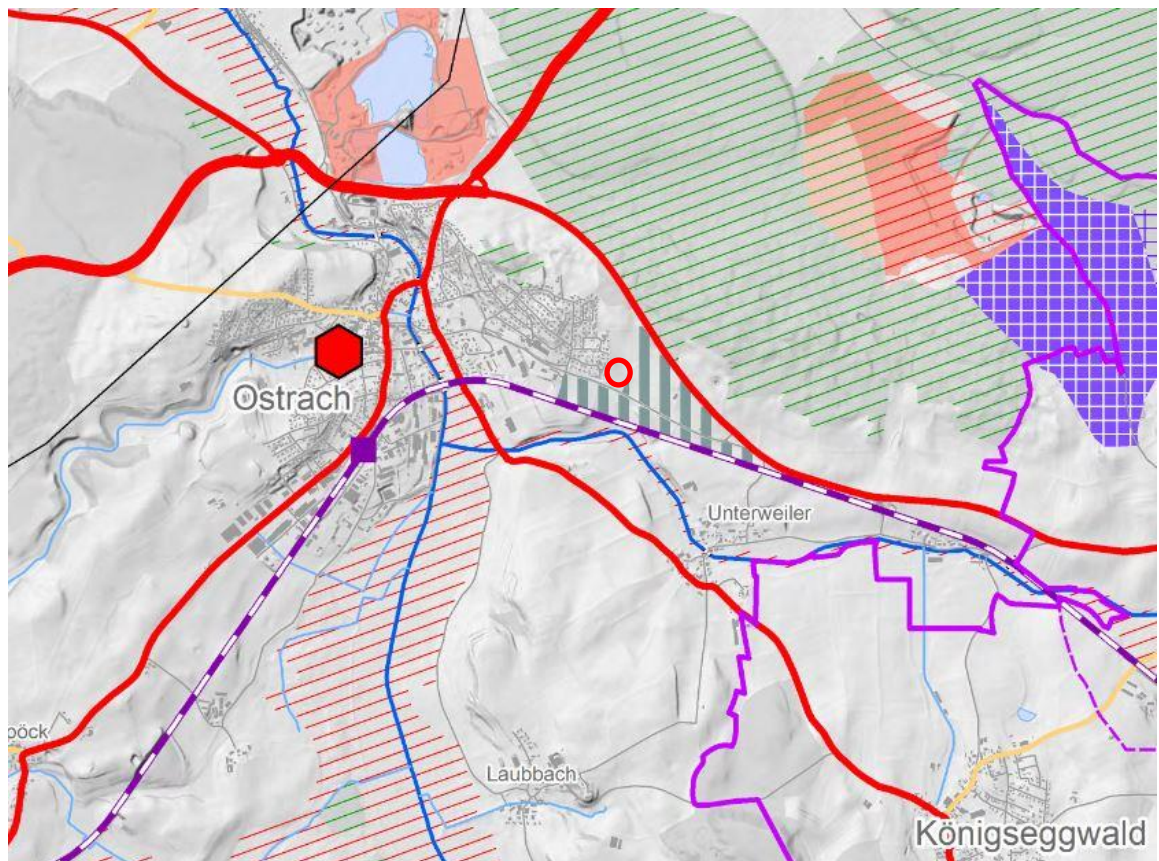


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich FNP-Änderung (ohne Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Gemeinde Ostrach sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Raumordnerische Ziele und Grundsätze gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen der Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem aktuell in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“.

Verfahrensablauf

04.04.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Der vorgesehene Standort der geplanten Sonderbaufläche grenzt direkt westlich an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an und liegt nördlich der Altshauser Straße. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wird die Wahl dieses Standorts für die geplante Nutzung begründet und dargelegt, warum andere Standorte bei der weiteren Planung nicht in Frage kommen. Die Prüfung berücksichtigt die Flächenverfügbarkeit, die Topografie, die Erreichbarkeit der jeweiligen Standorte sowie die organisatorischen und betrieblichen Abläufe der Tierklinik bzw. des Therapiezentrums.

Standortalternativen in den Ortsteilen

Mögliche Standorte in den Ostracher Ortsteilen Wirnsweiler, Tafertsweiler, Bachhaupten, Unterweiler, Wangen, Einhart, Bernweiler und Spöck kommen aufgrund der topographischen Situation, der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten sowie der dort nicht optimalen Erreichbarkeit nicht für die Nutzung als Tierklinik / Therapiezentrum in Frage. Im Zuge der Projektierung hat sich herauskristallisiert, dass ein Standort im Hauptort erforderlich ist, insbesondere weil eine Klein- und Großtierpraxis geplant ist und v.a. eine Kleintierpraxis eine zentrale Kundenerreichbarkeit benötigt.

Standortalternative im Hauptort: Schelmenhau / Schlösslestraße

Die Standortalternative im Bereich Schelmenhau / Schlösslestraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Tierarztpraxis wird aufgrund der erschwerten Bedingungen hinsichtlich Arten- und Naturschutzes, des unmittelbar angrenzenden Waldes sowie der Zufahrt durch ein bestehendes Wohngebiet nicht weiterverfolgt.

Weitere Standortalternativen im Hauptort

Standortalternativen im Hauptort innerhalb des Siedlungsbestands liegen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vor. Die Planung kann an Standortalternativen im Hauptort am Siedlungsrand wegen der erschwerten Zufahrt v.a. durch Wohngebiete, Nutzungskonflikte v.a. mit dem Kiesabbau sowie erweiterungswilliger Industrie- / Gewerbebetriebe und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden.

Fazit

Eine Umsetzung des Projekts an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets ist nicht möglich, da keine geeigneten Flächen verfügbar sind und der geplante Standort räumlich sinnvoll insbesondere in Bezug auf die Lage an einem Verkehrsweg verortet ist. Die Ziele der Planung können demnach nur am Standort an der Altshauser Straße zwischen dem Wohngebiet „Alter Spitz“ und dem interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg erfüllt werden.

3 BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT

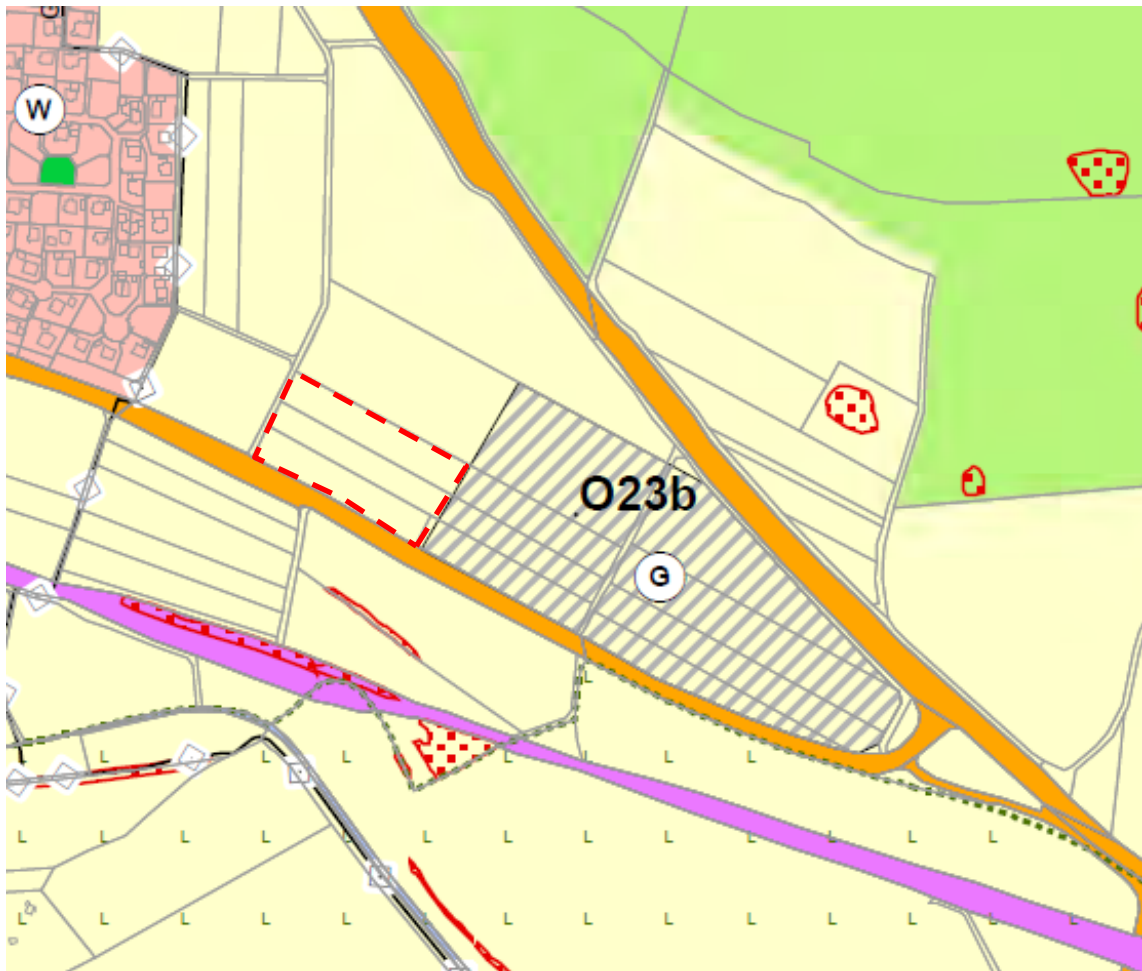
Geplant ist, dass 12 Tierärzte und 4-6 tierärztliche Fachangestellte am Standort tätig werden. Die Tätigkeiten des Betriebs sollen sowohl die Großtier- als auch die Kleintierbehandlung umfassen. Außerdem sind ergänzende Angebote vorgesehen, die beispielsweise Schulungs- und Weiterbildungsprogramme und Kooperationen in den Bereichen Forschung und Entwicklung. Durch überregionales Marketing soll der Standort auch über das Gemeindegebiet hinaus Bedeutung gewinnen. Im Plangebiet ist die Errichtung des Gebäudes einer Tierklinik sowie eine Therapiehalle mit den notwendigen Nebenanlagen vorgesehen. Das Gebäude der Tierklinik soll sich architektonisch in die ländlichen Gebäudestrukturen einbinden und an eine „moderne Hofstelle“ angelehnt werden.

Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen und die Klinik / Therapiezentrum an aktuellen und künftigen technischen Entwicklungen in der Tiermedizin ausgerichtet werden.

4 INHALTE DER ÄNDERUNG

4.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ostrach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach wurde am 29.05.2014 rechtswirksam und stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar.

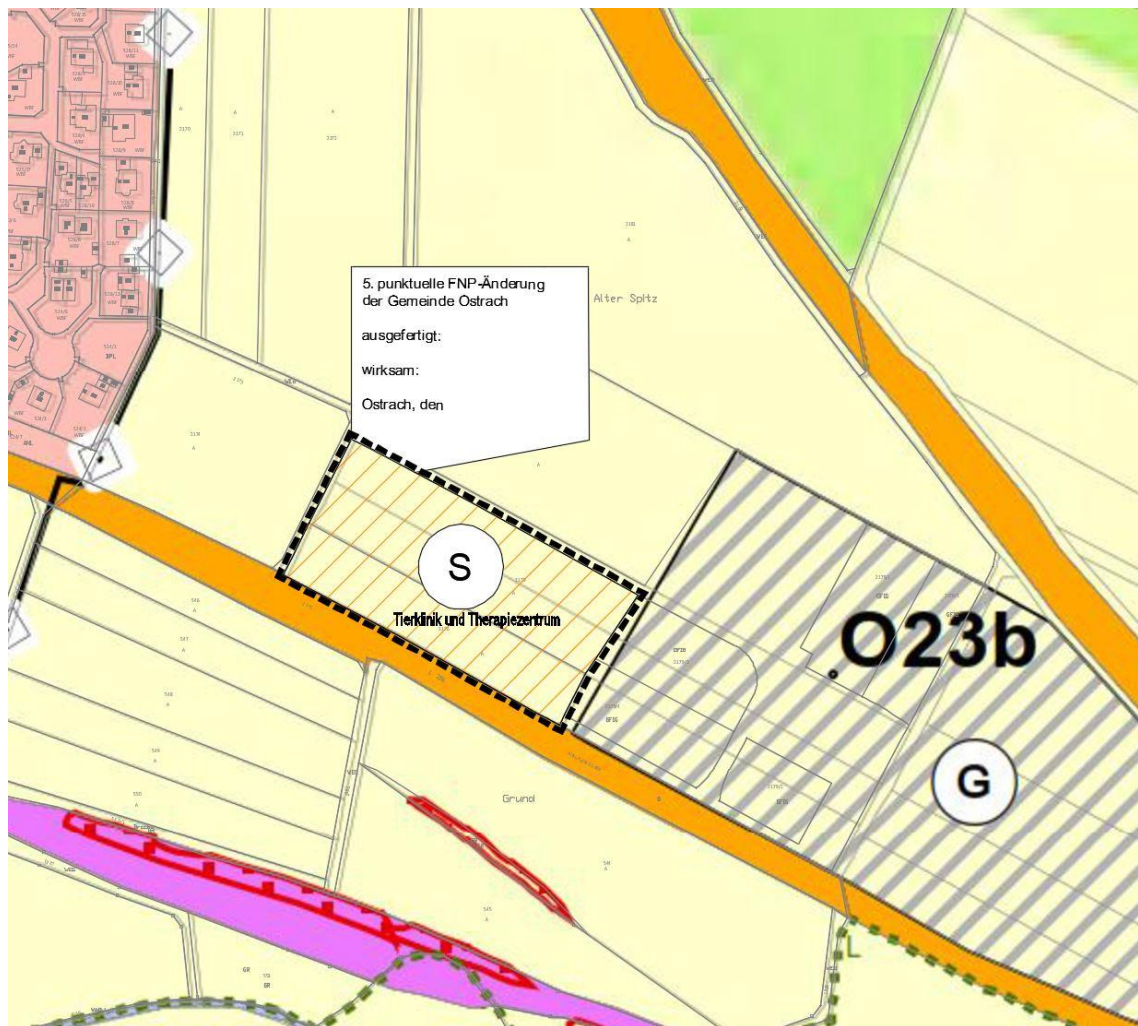


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

4.2 Zukünftige Darstellung

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Tierklinik erfolgt durch Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen sowie des kleinen Maßstabs des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (Geh- und Radweg, private Zufahrt, Feld-/ Wirtschaftsweg) sowie öffentlichen Grünflächen als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden und daher nicht in die punktuelle Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden müssen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

4.3 Nutzungskonflikte

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zu prüfen wie potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Tierklinik und des ca. 100 westlich gelegenen Wohngebiets „Alter Spitz“ sowie des unmittelbar östlich angrenzenden interkommunalen Gewerbegebiets Königsegg grundsätzlich lösbar sind. Von der geplanten Tierklinik können Lärm- und Geruchsbelastungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Dies kann über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und TA Luft gelöst werden. Der Nachweis erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Ein potenzieller Konflikt mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung besteht vor allem bezüglich des vom Gewerbe ausgehenden Lärms und kann gelöst werden, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die dort angesiedelten Gewerbebetriebe eingehalten werden. Die sich bezüglich der Umwelt ergebenden Belange werden im Rahmen des Umweltberichts in Form eines Umweltsteckbriefs betrachtet.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand vom Hauptort Ostrach gelegenes Acker- und Grünland mit ca. 1,12 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 1,12 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, einen Beitrag zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum zu leisten, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Nutzern und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Tierklinik“ darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

6 UMWELTSTECKBRIEF

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro 365° aus Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem für den Maßstab der Flächennutzungsplanänderung geeigneten Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs dokumentiert. Dieser liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sonderbaufläche	ca.	1,12 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,12 ha

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

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

Christoph Schulz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der _____.____.

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister