

Gemeinderatssitzung am 15.04.2019

**Gemeinde Ostrach – Ortsteil Kalkreute  
Ergänzungssatzung „Enge IV“**

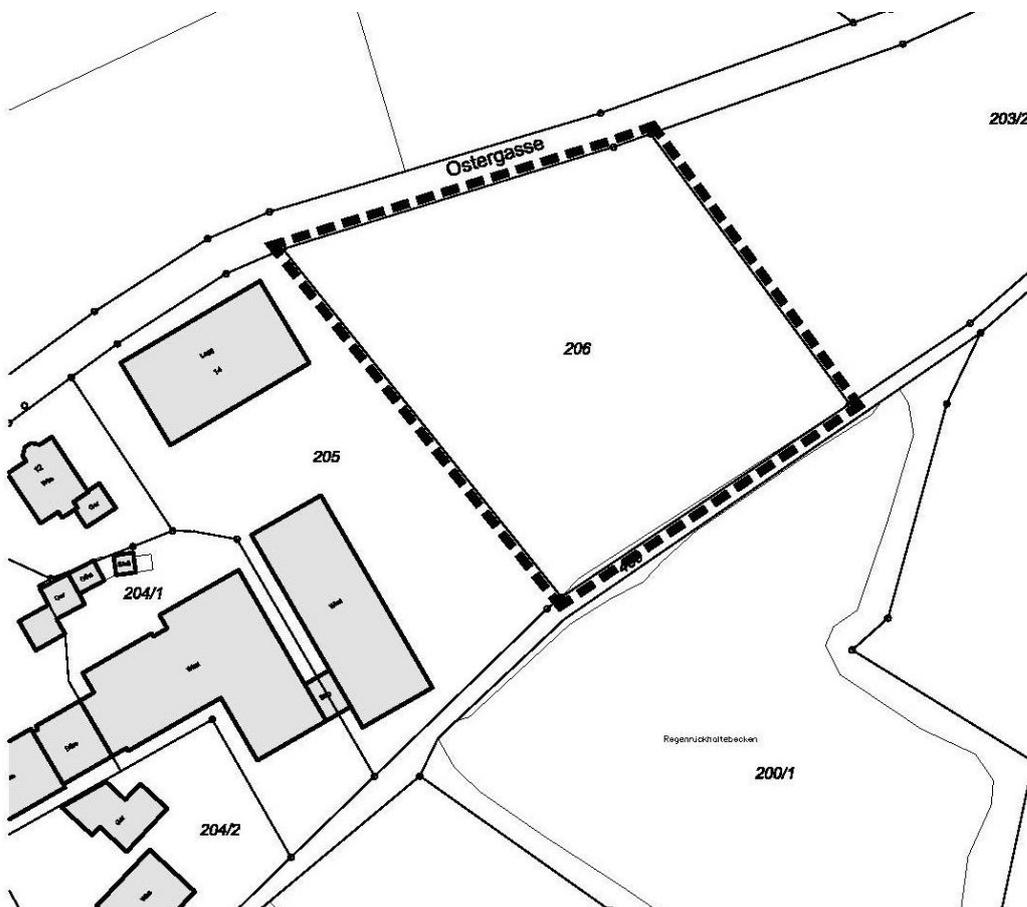
- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage  
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

**Ausgangslage und Inhalte der Planung**

Der Ortsteil Kalkreute der Gemeinde Ostrach liegt im Südwesten des Gemeindegebiets. Er ist überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnnutzung geprägt. Zudem befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kalkreute ein großer gewerblicher Handwerksbetrieb für Modell- und Formenbau (Flurstücke Nrn. 204/1, 204/3, und 205). Dieser umfasst mehrere Betriebsgebäude mit einer Produktionsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> bei ca. 90 Mitarbeitern.

Dieser Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung am vorhandenen Standort. Vorgesehen sind ein Anbau mit ca. 180 m<sup>2</sup> und der Neubau einer Werkhalle mit ca. 850 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 206. Dieser Bereich ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine gewerbliche Entwicklung hier nicht zulässig ist.

Daher möchte die Gemeinde Ostrach eine sogenannte Innenbereichssatzung in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB aufstellen. So soll das betreffende Grundstück Flurstück Nr. 206 in den als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteil, im Anschluss an das bestehende Satzungsgebiet „Enge III“, einbezogen werden. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Enge IV“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,4 ha (Stand 15.04.2019)

## **Planungsverfahren**

Für den vorliegenden Fall soll das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB angewandt werden. Hierdurch können Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

In dieser Satzung können einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass Baugesuche außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Im Westen schließt unmittelbar die bereits vorhandene Bebauung des Gewerbebetriebs an. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben. Die direkt angrenzende Umgebungsbebauung ist als Gewerbegebiet einzuordnen und prägt ihr Umfeld wesentlich.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann und demnach das frühzeitige Beteiligungsverfahren entfallen kann. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

## **Beschlussvorschlag**

- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung „Enge IV“ und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

## **Anlagen**

- Satzung (Entwurf vom 15.04.2019)
- Planzeichnung (Entwurf vom 15.04.2019)
- Begründung (Entwurf vom 15.04.2019)
- Eingriffs-/ Kompensationsbilanz (22.03.2019)