

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 04.04.2022

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

- **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums 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 tierärztlicher 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.

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. Außerdem soll eine nachhaltige Bauweise umgesetzt werden. Die Erschließung ist über die Althäuser Straße geplant, wobei die westlich des Plangebiets verlaufende Verkehrsfläche sowie der Anschluss an die Althäuser Straße im Zuge der Planung noch ausgebaut werden sollen. Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche kann somit ein zukunftsweisendes tierärztliches Pilotprojekt ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Neubau einer Tierklinik und eines Therapiezentrums für Tiere
- Förderung innovativer und zukunftsweisender Praxisformen für Tierärzte und gleichzeitige Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Sicherung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene Verkehrsflächen

Lage

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. 1,42 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshäuser Straße, die Anfang 2022 von einer Landstraße zur Gemeindestraße umgewidmet werden soll. 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 der nachfolgenden Abbildung.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,42 ha (Stand 04.04.2022)

Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und in dem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche L286 als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Satzungen (Vorentwurf vom 04.04.2022)
- Planzeichnung (Vorentwurf vom 04.04.2022)
- Bebauungsvorschriften (Vorentwurf vom 04.04.2022)
- Begründung (Vorentwurf vom 04.04.2022)
- Umweltbericht