

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	07.11.2022

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Königsegg II“ /

9. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Königsegg II“

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB /

Einleitender Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB

i. V. m. § 1 (8) BauGB

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Königsegg II“ im zweistufigen Regelverfahren.
- Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Königsegg II“ die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im zweistufigen Regelverfahren einzuleiten.

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken südlich der Altshauser Straße ein neues Gewerbegebiet ausgebildet werden. Durch die unmittelbare Lage an der L 286 sowie der Altshauser Straße ist das Gebiet bereits sehr gut an das Verkehrsnetz 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. Am neu entstehenden interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg II sind neben der Gemeinde Ostrach die Gemeinden Königseggwald und Riedhausen (Landkreis Ravensburg) beteiligt. Dies ergibt sich aus den Nachfragen an Gewerbeflächen. In beiden Gemeinden sind keine Gewerbeflächen verfügbar, es liegen jedoch Expansionswünsche vor. Aufgrund der Lagen und angrenzender Schutzgebiete ist es äußerst kompliziert, in Königseggwald und Riedhausen neue Gewerbeflächen auszuweisen. Aus diesen Gründen ergab sich der Wunsch aller drei Gemeinden, das gemeinsame interkommunale Gewerbegebiet Königsegg II in Ostrach analog zum interkommunale Gewerbegebiet Königsegg zu entwickeln. Zudem ziehen die Gemeinden große fördermitteltechnische Vorteile aus dieser Vorgehensweise. Darüber hinaus sind Ostrach, Königseggwald und Riedhausen auch im Hinblick auf beispielsweise die medizinische Versorgung oder das Abwassernetz eng aneinander gekoppelt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des Regionalen Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe (Vorranggebiet) gemäß Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2020). Die Planung steht damit im Einklang mit einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung nach dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Hauptortes der Gemeinde Ostrach und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 558, 1385, 246/2, 544 sowie einen Teil des Flst. Nr. 1386. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,66 ha. Nördlich des Plangebiets verläuft die Altshauser Straße. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, östlich verläuft die Straße Kreuzacker sowie die L 286. Im Süden grenzt eine Bahnlinie an. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung:



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 4,66 ha (Stand 21.11.2022)

Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren punktuell zu ändern.

Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren 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.

Anlage

- Lageplan Geltungsbereich vom 21.11.2022