

## **Gemeinderatssitzung am 17. Mai 2021**

### **Gemeinde Ostrach – Ortsteil Jettkofen Ergänzungssatzung „Fürst“**

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

#### **Ausgangslage und Inhalte der Planung**

Der Ortsteil Jettkofen der Gemeinde Ostrach liegt im Norden des Gemeindegebiets. Er ist überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnnutzung geprägt. Zudem befindet sich am östlichen Ortsrand von Jettkofen im Bereich Ostracher Straße / Tafertsweilerstraße ein großer gewerblicher Handwerksbetrieb für Metallbau (Flurstück Nrn. 255). Dieser umfasst mehrere Betriebsgebäude (Werkstattgebäude, Bürogebäude, Lagerhalle). Dieser Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung am vorhandenen Standort in Richtung Osten. Vorgesehen ist u.a. eine Erweiterung des Werkstattgebäudes mit einer Grundfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken Nr. 254 und 255. 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 sollen Teile der Grundstücke Flst. Nr. 254 und 255 sowie Teile der Tafertsweilerstraße in den als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind dabei gegeben (vgl. Kap. 5).

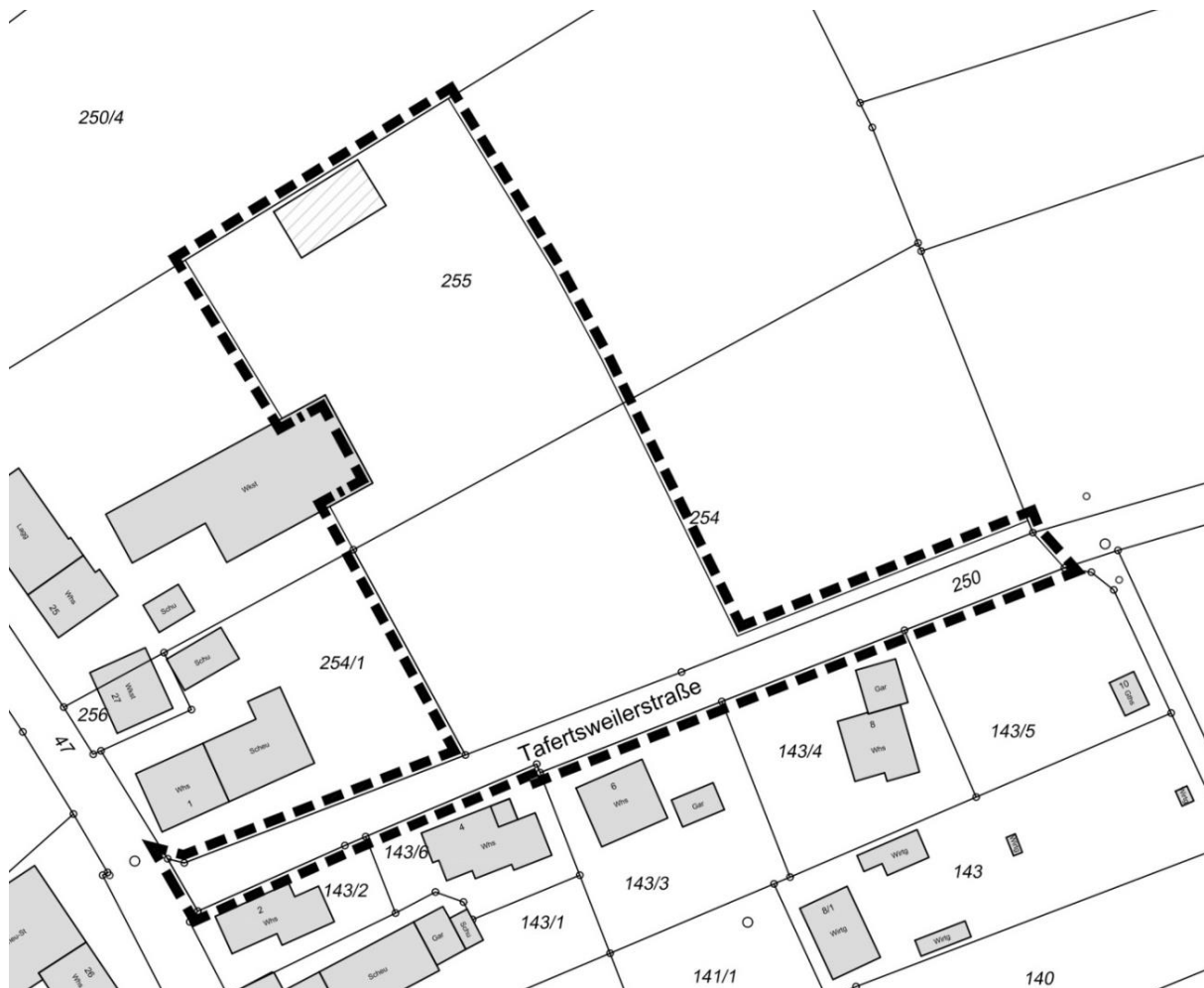
Der Gebietscharakter der vorhandenen westlichen Umgebungsbebauung ist als Gewerbe einzustufen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- langfristige Standortsicherung eines ortsansässigen Wirtschaftsbetriebs
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

#### **Lage des Plangebiets**

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 5.169 m<sup>2</sup> umfasst Teile der Flurstücke 254 und 255 sowie die Tafertsweilerstraße. Im Osten und Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen bestehende Gewerbeflächen an. Südlich verläuft die Erschließungsstraße Tafertsweilerstraße. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 0,52 ha (Stand 17.05.2021)

## Planungsverfahren / Flächennutzungsplan

Die Ergänzungssatzung wird gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Hierdurch können Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. 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 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde und demnach das frühzeitige Beteiligungsverfahren entfällt. 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. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.04.2019 bereits den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Fürst“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach stellt im Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen und Straßenverkehrsflächen dar. Die in der Ergänzungssatzung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Tafertsweilerstraße geht mit dieser Darstellung konform. Die durch die Ergänzungssatzung geplante gewerbliche Nutzung entspricht nicht den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB muss die Ergänzungssatzung jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist trotz des Widerspruchs zur Darstellung im Flächennutzungsplan auszugehen, da das Gebiet bereits über die

Ostracher Straße und die Tafertsweiler Straße erschlossen ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist zudem durch den Ausschluss von ortsuntypischen Nutzungen sichergestellt.

### **Beschlussvorschlag**

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

### **Anlagen**

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Eingriffs-/ Kompensationsbilanz