

INHALT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 1.4 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 6 |
| 2 | STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG | 7 |
| 3 | BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT | 8 |
| 4 | INHALTE DER ÄNDERUNG | 9 |
| 4.1 | Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan | 9 |
| 4.2 | Zukünftige Darstellung | 9 |
| 4.3 | Nutzungskonflikte | 10 |
| 5 | BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT | 11 |
| 6 | UMWELTSTECKBRIEF | 11 |
| 7 | KOSTEN | 11 |
| 8 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 11 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben (Fa. Wimatec) aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Weidenhalden“ vor, die eine Erweiterung des Betriebs in westlicher Richtung planen. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die unmittelbare Lage an der Heiligenberger Straße (L 280) ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Heiligenberger Straße erschlossen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden nördlich der Heiligenberger Straße wird in Richtung Südwesten erweitert, um einem dort bereits ansässigen Gewerbebetrieb weitere, dringend benötigte Entwicklungsspielräume zu schaffen. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Weidenhalden“ teilweise überlagert. 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.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche will die Gemeinde einen Beitrag zur Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft Ostrachs beitragen. Durch die vorliegende Planung wird den Anforderungen an eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Weidenhalden II“ zeitgleich geändert.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptorts Ostrach und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden an. Südlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie zwei Wohngebäude an. Nördlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Osten befinden sich bestehende Gewerbebetriebe. Der östliche Teil des Plangebiets wird aktuell bereits von einem Gewerbebetrieb genutzt. Im westlichen Teilbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

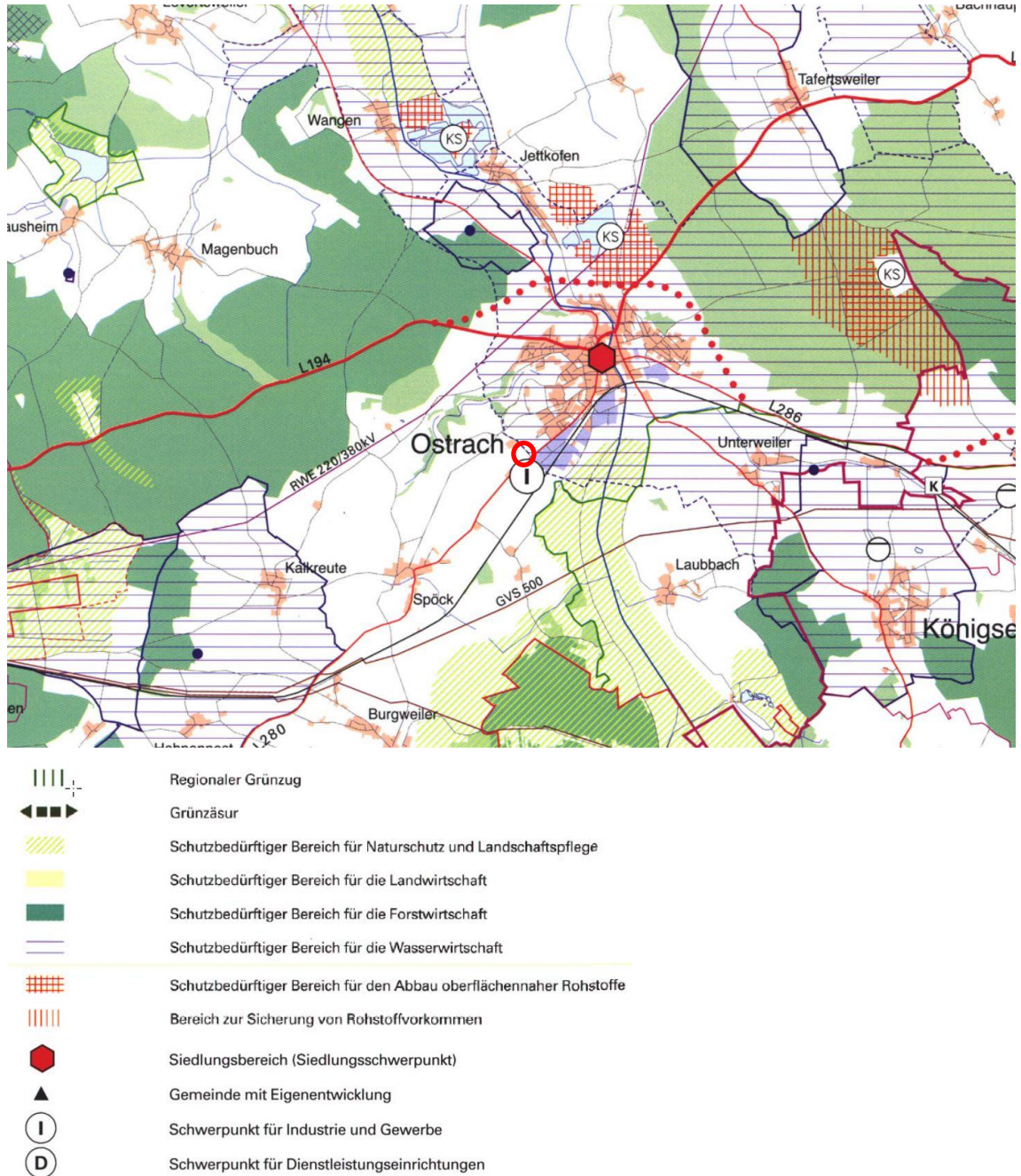


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich FNP-Änderung (ohne Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

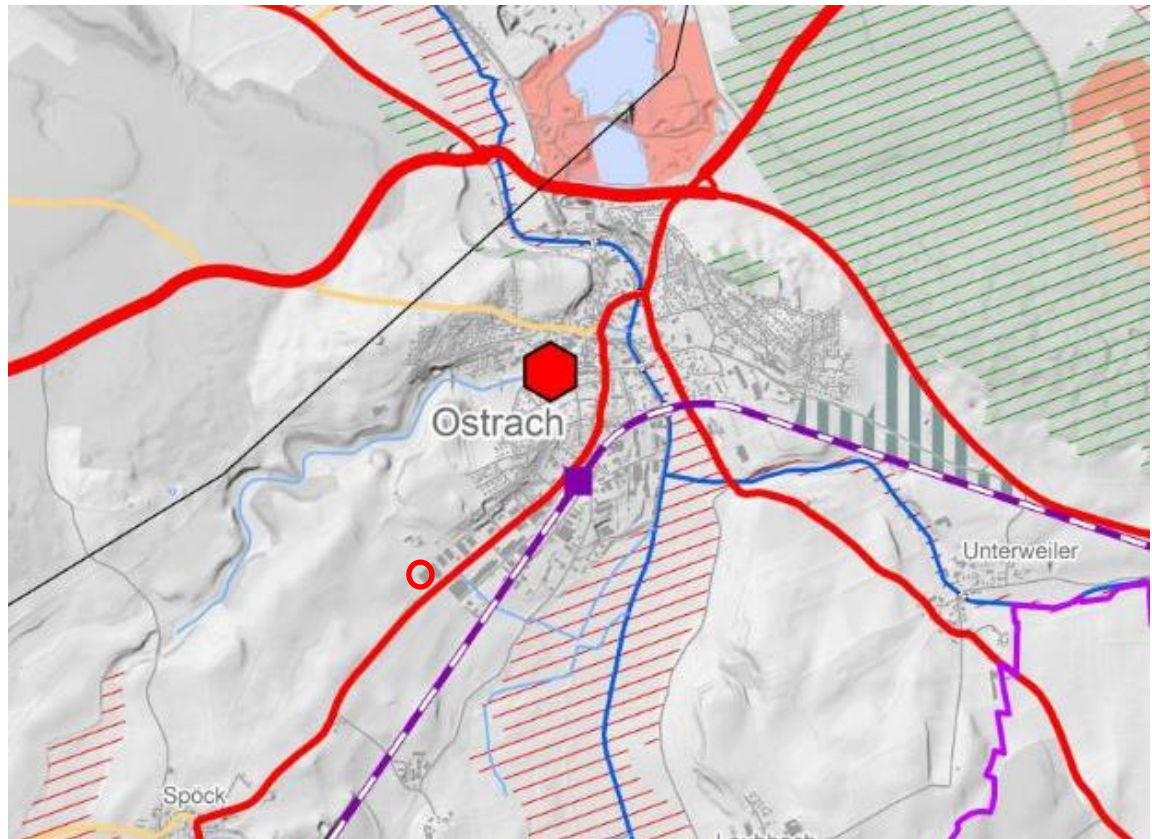
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Gemeinde Ostrach sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

Raumordnerische Ziele und Grundsätze gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen der Planung nicht entgegen. Die Gemeinde Ostrach ist im Bereich des Plangebiets entlang der Heiligenberger Straße als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesen (Ziel der Raumordnung unter Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben). Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.



Ausschnitt aus der aktuell laufenden Regionalplanfortschreibung Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Im Rahmen der aktuell laufenden Regionalplanfortschreibung wird innerhalb Ostrachs das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der regional bedeutsame Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe entlang der Heiligenberger Straße wird künftig im Regionalplan entfallen.

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die 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 „GE Weidenhalden II“.

Verfahrensablauf

| | |
|---|--|
| 05.07.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „GE Weidenhalden II“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „GE Weidenhalden II“ 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 „GE Weidenhalden II“ 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 „GE Weidenhalden II“ |

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Der vorgesehene Standort der geplanten Gewerbeflächen grenzt direkt westlich an das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden an und liegt nördlich der Heiligenberger Straße. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wird die Wahl dieses Standorts für die geplante gewerbliche Nutzung begründet und dargelegt, warum andere Standorte bei der weiteren Planung nicht in Frage kommen. Die Prüfung berücksichtigt die Flächenverfügbarkeit und die organisatorischen bzw. betrieblichen Abläufe des erweiterungswilligen Gewerbebetriebs (Fa. Wimatec).

Räumlich vom bestehenden Gewerbegebiet Weidenhalden abgesetzter Standort

Ein mit dem bestehenden Gewerbegebiet Weidenhalden räumlich nicht in Zusammenhang stehender Standort z. B. im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg kommt für die geplante gewerbliche Nutzung nicht in Frage, da im Plangebiet eine bestandsorientierte Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Fa. Wimatec) stattfinden soll und sich die benötigten Entwicklungsmöglichkeiten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände befinden müssen. Die unmittelbare räumliche Nähe der Erweiterungsmöglichkeit zum bestehenden Betrieb verhindert weitere Fahrwege und trägt zur unnötigen Verkehrsvermeidung bei. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Bestand und Erweiterung ist gewährleistet, dass ein reibungsloser Betriebsablauf von Statuten gehen kann. Ferner sind die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Die geplante bestandsorientierte Erweiterung der Fa. Wimatec im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg, welches in der Regionalplanfortschreibung als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe in Ostrach festgelegt wird, ist im Ergebnis nicht möglich.

Direkt nördlich, östlich und südlich an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzende Standorte im bestehenden Gewerbegebiet Weidenhalden

Mögliche Standortalternativen, die nördlich, östlich und südlich an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzen, scheiden in der weiteren Prüfung aufgrund des nördlich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, des östlich direkt angrenzenden Gewerbebetriebs (tegos GmbH & Co.) sowie der unmittelbar südlich der Heiligenberger Straße liegenden Salzhalle der Fa. Bilgram aus.

Fazit

Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb des Gemeindegebiets sind nicht möglich, da keine geeigneten Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll insbesondere in Bezug auf die Lage an einem Verkehrsweg (L 280) verortet ist und der Betrieb langjährig bereits im Westen des Gewerbegebiets Weidenhalden verwurzelt ist. Die Erweiterung kann aufgrund der vorhandenen betrieblichen Infrastruktur nur am Standort in unmittelbarem Umfeld des bestehenden Betriebs erfolgen. Die Ziele der Planung können demnach nur am Standort westlich an den bestehenden Betrieb angrenzend erfüllt werden.

3 BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT

Der Bereich des Plangebiets entlang der Heiligenberger Straße ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesen (Ziel der Raumordnung unter Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben). Insofern sieht die Gemeinde Ostrach den Bedarf die innerhalb dieses Schwerpunkts bestehenden Betriebe langfristig zu sichern und die positive Entwicklung des Gewerbe- und Wirtschaftsstandort Ostrach in Zukunft im Bereich Weidenhalden fortzuführen, auch wenn in der Regionalplanfortschreibung das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt ist, in welchem aber bereits alle Gewerbeflächen verkauft und nicht mehr verfügbar sind.

Die seit 2004 im Gewerbegebiet Weidenhalden beheimatete Fa. Wimatec hat sich gemäß des seit 1996 rechtsverbindlichen Regionalplans am regional bedeutsamen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe an der Heiligenberger Straße angesiedelt. Als Partner der internationalen Landmaschinenindustrie hat die Fa. Wimatec sich seit der Firmengründung im Jahr 2001 einen Namen gemacht. Das Unternehmen ist als Erstausrüster der Landmaschinenindustrie tätig und stellt Bauteile für weltweit agierende Landmaschinenhersteller wie Claas, Fendt oder John Deere her. Die Fa. Wimatec ist spezialisiert auf die Herstellung von hochverschleißfesten Messern für Erntemaschinen und weitere Landmaschinen. Seit 2014 bietet die Fa. Wimatec in einer neuen Sparte Maschinen zum Pflanzen und Ernten von Energiepflanzen an. Mit dieser Strategie wächst das Unternehmen kontinuierlich und investiert in den nächsten Jahren in weiteres Wachstum. Das Unternehmen hat im Jahr 2018 bereits ein neues Produktionsgebäude gebaut und möchte den Umsatz mittelfristig verdoppeln sowie die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Gewerbegebiet Weidenhalden erhöhen. Hierzu und für weitere Erweiterungsvorhaben hat das Unternehmen im Jahr 2017 als eines von insgesamt acht Unternehmen aus Baden-Württemberg Fördermittel aus dem Förderprogramm „Spitze auf dem Land! Technologieführer für Baden-Württemberg“ erhalten, um mit einem Zuschuss aus Landes- und EU-Mitteln zur Strukturförderung im ländlichen Raum beizutragen. Um den Fortbestand des Unternehmens und den damit verbundenen Arbeits- und Ausbildungsplätzen kurz- und mittelfristig zu sichern, ist eine Erweiterung des Betriebs erforderlich.

Das Erweiterungsvorhaben umfasst u.a.:

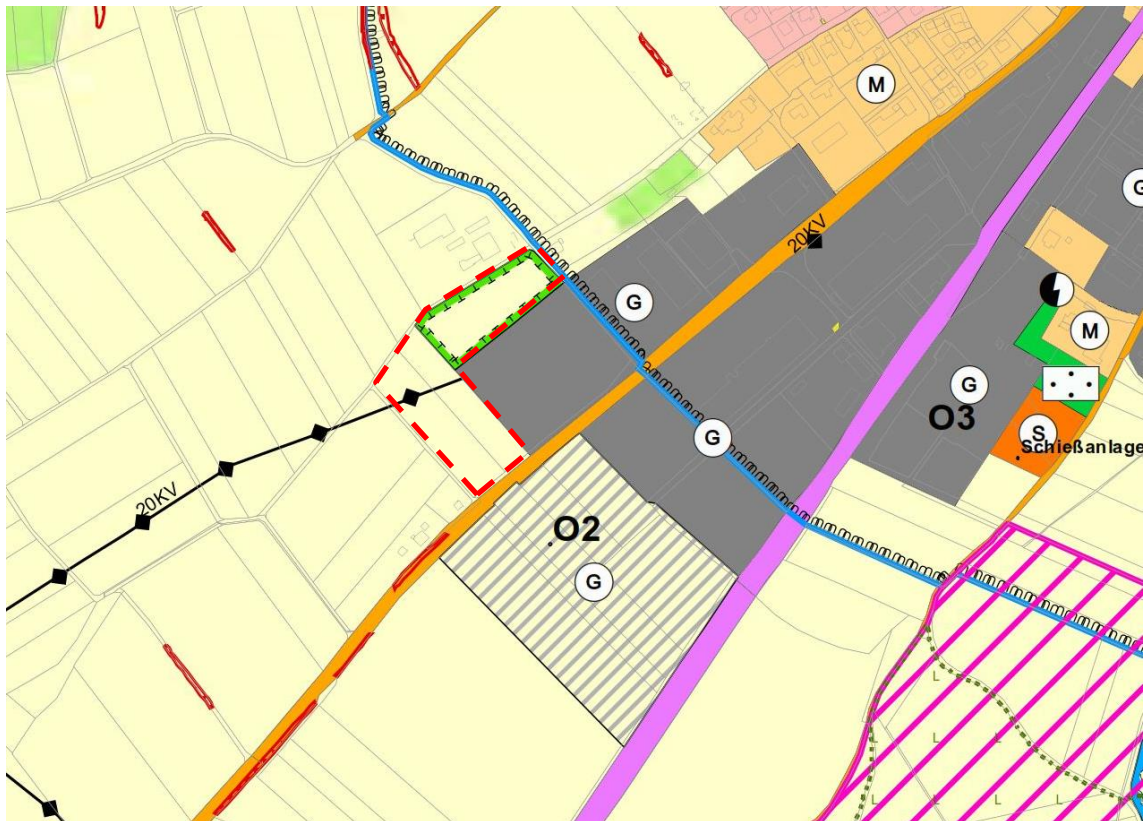
- Erweiterung der bestehenden Werk- und Lagerhalle
- Bau einer weiteren Produktionshalle

Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen werden und das Unternehmen an aktuellen und künftigen technischen Entwicklungen in der Landwirtschaft ausrichten.

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 den Bereich der geplanten gewerblichen Entwicklung landwirtschaftliche Flächen und Flächen für Maßnahmen für Naturschutz dar.



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

4.2 Zukünftige Darstellung

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

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden die landwirtschaftliche Fläche sowie die Fläche für Maßnahmen für Naturschutz durch eine gewerbliche Baufläche ersetzt.



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

4.3 Nutzungskonflikte

Bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung, der unmittelbar im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der im Westen an der L 280 vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zu prüfen, inwieweit dieser Konflikt grundsätzlich lösbar ist. Es ist festzuhalten, dass dieser Nutzungskonflikt lösbar ist, wenn immissionsschutzrechtliche Belange (Lärm / Gerüche) berücksichtigt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu konkrete Maßnahmen zu benennen und planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird eine Berücksichtigung der Belange der unmittelbar angrenzenden Nutzungen auf Genehmigungsebene notwendig sein. 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 2,24 ha und Gehölzstrukturen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 2,24 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Nördlich angrenzend an die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Bestandschutz zur Tierhaltung gilt, wenn Ställe und Betriebseinrichtungen zur ordnungsgemäßen Tierhaltung weiterhin funktionsfähig sind. Derzeit werden dort nur wenige Tiere gehalten, es besteht aber eine Genehmigung für ca. 150 Zuchtsauen + Ferkel. Hierdurch würden die zulässigen Geruchsstunden/Jahr von 15% im nördlichen Teil des Gewerbegebietes überschritten. Die Gemeinde hat den Landwirt kontaktiert und die Planungen zur weiteren Betriebsführung und Haltung von Tieren abgeklärt. Es wurde eine Einigung mit dem Landwirt in Form eines öffentlichen-rechtlichen Vertrags und einer Baulasten-Übernahmeerklärung mit dem Verzicht des Landwirts auf die Umsetzung rechtskräftiger Baugenehmigungen erzielt. Darauf aufbauend wurde eine Berechnung einer reduzierten Geruchsberechnung durchgeführt und in einer Geruchsberechnung im Rahmen des Bebauungsplans „GE Weidenhalden II“ dokumentiert. Im Bebauungsplan „GE Weidenhalden II“ werden Festsetzungen getroffen, um den Nutzungskonflikt mit der angrenzenden Landwirtschaft zu lösen.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „GE Weidenhalden II“ 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

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Gewerbliche Baufläche | ca. | 2,24 ha |
| Summe / Geltungsbereich | ca. | 2,24 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 Flächen-nutzungsplanänderung mit den hierzu ergan-genen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

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

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Christoph Schulz
Bürgermeister