

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	2
3	REGIONALPLAN	4
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Verkehrsfläche / Einfahrtsbereich	8
6.3	Öffentliche Grünfläche	8
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.5	Leitungsrecht	9
6.6	Erhaltung von Bäumen	9
7	UMWELTBELANGE	9
8	LÄRMIMMISSIONEN	9
9	VER- UND ENTSORGUNG	9
10	BODENORDNUNG	10
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK 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 m² 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

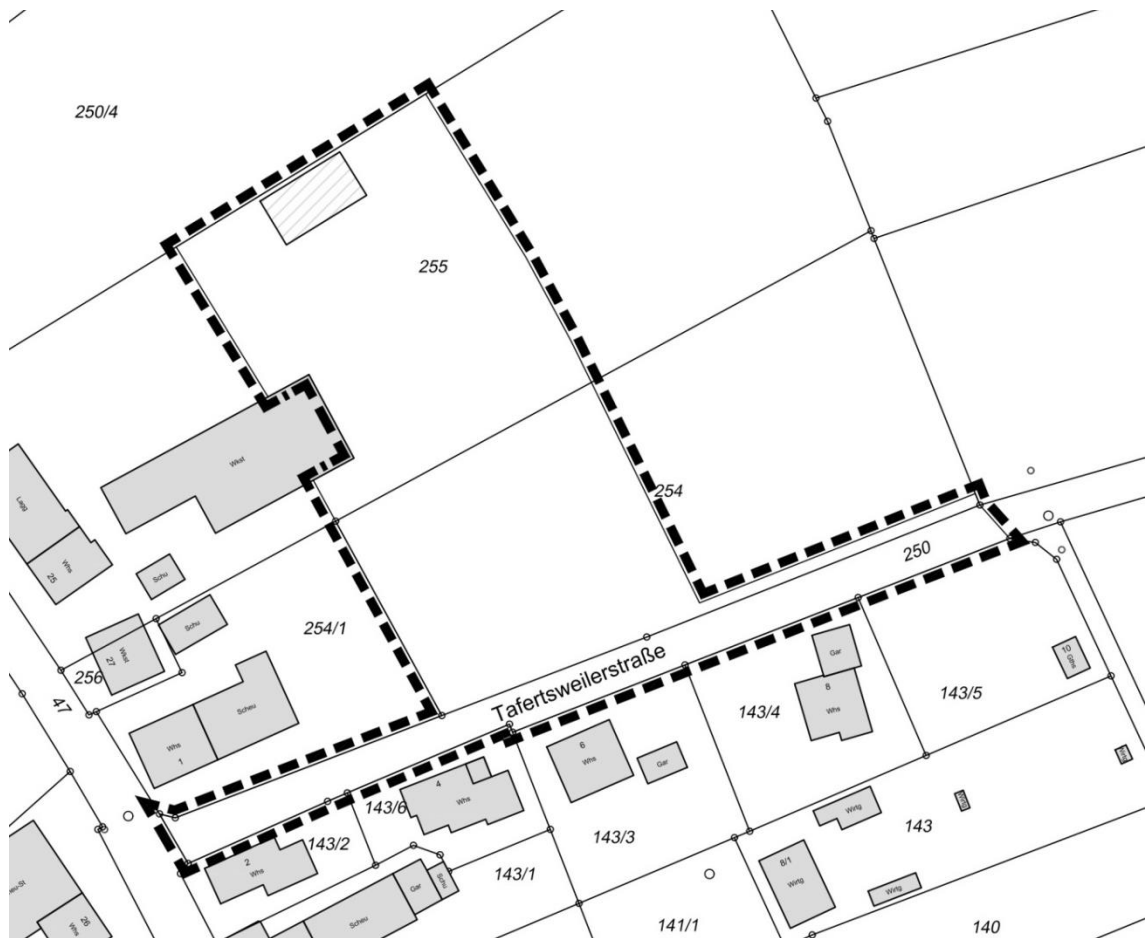
2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 5.169 m² 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.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

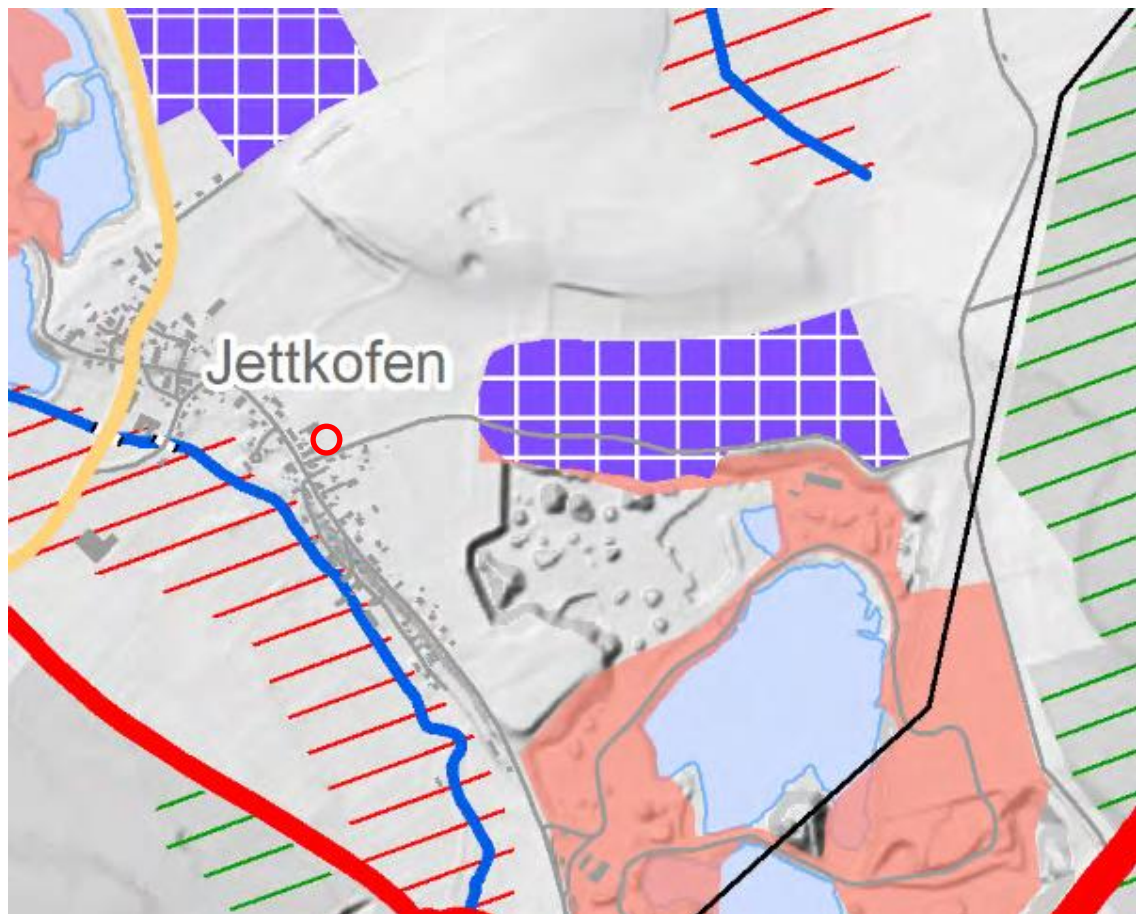


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie, ohne Maßstab)

3 REGIONALPLAN

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben von 1996 ist der betroffene Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft festgelegt. In der aktuellen Fassung des Regionalplans (Satzungsbeschluss 25.06.2021) ist diese Darstellung des schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft entfallen.

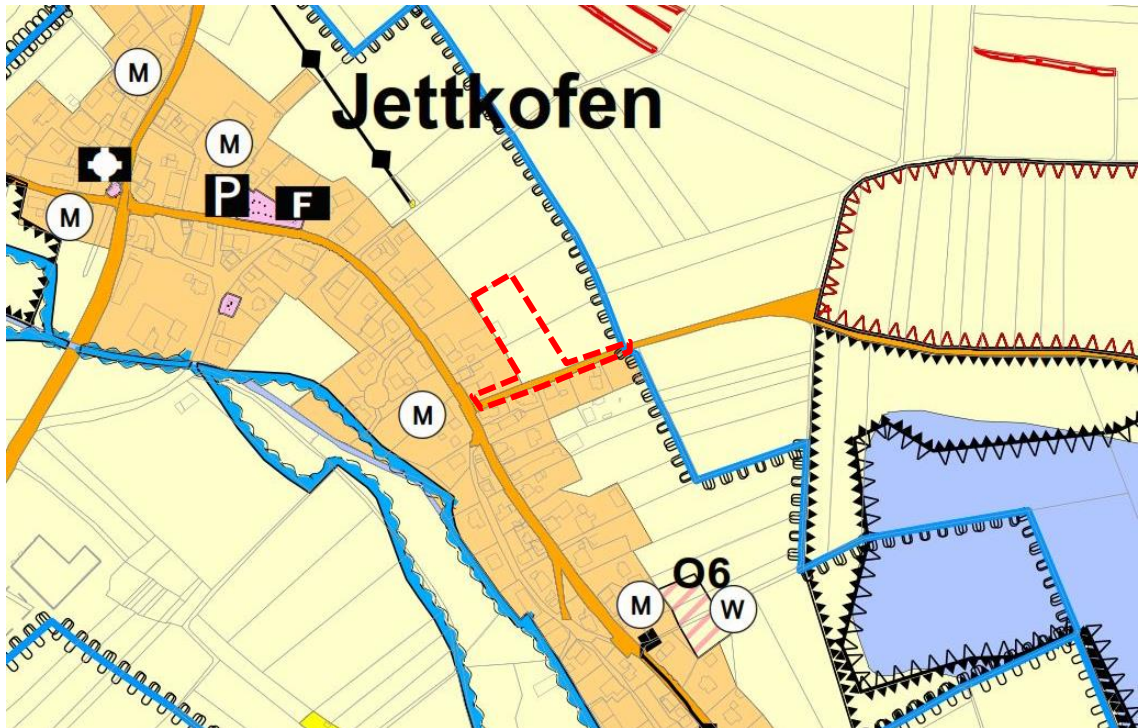
Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, in der aktuell gültigen Fassung von 2021, sind nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (ohne Maßstab) (Lage Plangebiets rot umrandet)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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 (vgl. Kapitel 5). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist zudem durch den Ausschluss von ortsuntypischen Nutzungen (vgl. Kapitel 7.1) sichergestellt. Außerdem kann aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans davon ausgegangen werden, dass das Gebiet noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die gewerbliche Nutzung auf der Plangebietsfläche berücksichtigt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab)

5 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden. 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.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall, da das Gebiet bereits über die Ostracher Straße und die Tafertsweiler Straße erschlossen ist und kein städtebaulicher Missstand entstehen kann.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Diese Voraussetzung wird hier erfüllt.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Diese Voraussetzung wird ebenso erfüllt, da sich der nächstgelegene Störfallbetrieb im Gewerbegebiet im südlichen Teil des Kernorts Ostrach befindet.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch dies ist hier nicht der Fall. Das nächste Vogelschutzgebiet („Pfrunger und Burgweiler Ried“) befindet sich südlich des Kernorts Ostrach. Das nächste FFH Gebiet („Pfrunger Ried und Seen bei Ilmensee“) ist ca. 4 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten liegen somit nicht vor.

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 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.

Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 15.04.2019 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Fürst“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| 17.05.2021 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 28.05.2021 –
02.07.2021 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| 28.05.2021 –
02.07.2021 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 17.01.2022 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung „Fürst“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Satzung. |

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der ausschließlich vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Anschluss an die vorhandenen Betriebsgebäude, soll das Baugebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die abweichend von § 8 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen ergeben sich aus dem planerischen Willen der Gemeinde, auf der Fläche explizit eine Erweiterung des bestehenden, direkt angrenzenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke haben einen hohen Flächenverbrauch und entsprechen nicht der angestrebten Nutzung.

Ferner werden Werbeanlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betrieben zu unterbinden.

Ebenso wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen, eine Niveauabsenkung des Gebiets sowie zusätzlichen Verkehr (insbesondere zur Ruhezeit) im Ortsteil zu vermeiden. Zudem stehen Vergnügungsstätten dem städtebaulichen Charakter des Ortsteils Jettkofen entgegen. Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden aufgrund der abgesetzten Lage zum Kernort und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig, da es planerischer Wille der Gemeinde ist, Einzelhandel innerhalb des Gemeindegebiets von Ostrach nur im Hauptort anzusiedeln. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Jettkofen rund 1,5 km vom Ortsrand des Hauptorts entfernt.

6.2 Verkehrsfläche / Einfahrtsbereich

Die Tafertsweiler Straße wird bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, über welche das Plangebiet verkehrlich erschlossen werden kann. Zudem wird eine Zufahrtsmöglichkeit auf das gewerblich genutzte Privatgrundstücke als Einfahrtsbereich festgesetzt. Ein Teil des Flst. Nr. 254 mit einer Tiefe von 1m hat die Gemeinde Ostrach zwischenzeitlich erworben und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3 Öffentliche Grünfläche

Nördlich der Tafertsweiler wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese zeichnerische Festsetzung berücksichtigt den Grunderwerb zugunsten der Gemeinde Ostrach auf einem Teil des Flst. Nr. 254. Dieser Grünstreifen wird für die Fahrbahnbreite der Tafertsweiler Straße nicht mehr benötigt und wird daher gemäß seiner Bestandsfunktion als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insekten-schonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden. Ferner werden die Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild verringert.

6.5 Leitungsrecht

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu sichern, da sich hier Hochdruck-Erdgasleitungen befinden. Der Schutzstreifen beträgt 1,5 m zu jeder Seite der Leitung. Dadurch werden der Bestand und der Betrieb der Leitungen gesichert.

6.6 Erhaltung von Bäumen

Durch den Erhalt von Bäumen entlang der Tafertsweiler Straße kann der Lebensraum für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Insekten) möglichst lange erhalten werden. Die Werkhalle kann durch umgebende Bäume in das Landschaftsbild eingebunden werden. Bäume haben darüber hinaus eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion und tragen zur Beschattung und Staubfilterung bei.

7 UMWELTBELANGE

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. 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. Im Detail wird auf den Bericht des Fachplanungsbüro „365° freiraum + umwelt“ verwiesen, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

8 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Schallimmissionen der geplanten Erweiterung des Metallbaubetriebs auf die bestehenden Wohnhäuser an der Tafertsweilerstraße sowie das Wohngebiet „Wohnen am See“ wurde eine Prognose von Schallimmissionen erstellt. Im Ergebnis wurde im Tagzeitraum eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für die Gesamtbelastung festgestellt. Im Nachtzeitraum wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte jedoch überschritten. In der Folge ergeben sich im Nachtzeitraum Einschränkungen für Nutzungen in dem geplanten Gewerbegebiet durch die südlich angrenzende Wohnbebauung. Mit baulichen oder organisatorischen Maßnahmen ist zukünftig jedoch eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich möglich.

Gegen die Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets bestehen somit aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf Ebene der Baugenehmigung werden detaillierte Schallimmissionsprognosen nach TA Lärm empfohlen. (Für detaillierte Informationen siehe beigelegter Bericht der DEKRA Automobil GmbH.)

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden technischen Infrastrukturen sichergestellt werden.

10 BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	4.146 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	83 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	940 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	5.169 m²

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 dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Ostrach, den

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Christoph Schulz
Bürgermeister