

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 17.01.2022

Gemeinde Ostrach – Ortsteil Jettkofen Ergänzungssatzung „Fürst“

- **Beratung über die im Rahmen der Bebauungsaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung)**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) 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 gewerblicher Handwerksbetrieb für Metallbau (Flurstück Nr. 255) mit mehreren Betriebsgebäuden (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

Lage des Plangebiets

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.

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 Tafertsweilerstraße erschlossen ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist zudem durch den Ausschluss von ortsuntypischen Nutzungen sichergestellt.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Der Gemeinderat beschließt die Ergänzungssatzung „Fürst“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Anlagen

- Cover
- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Eingriffs-/ Kompensationsbilanz
- Prognose von Schallimmissionen
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage