

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Offenlage

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

„SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

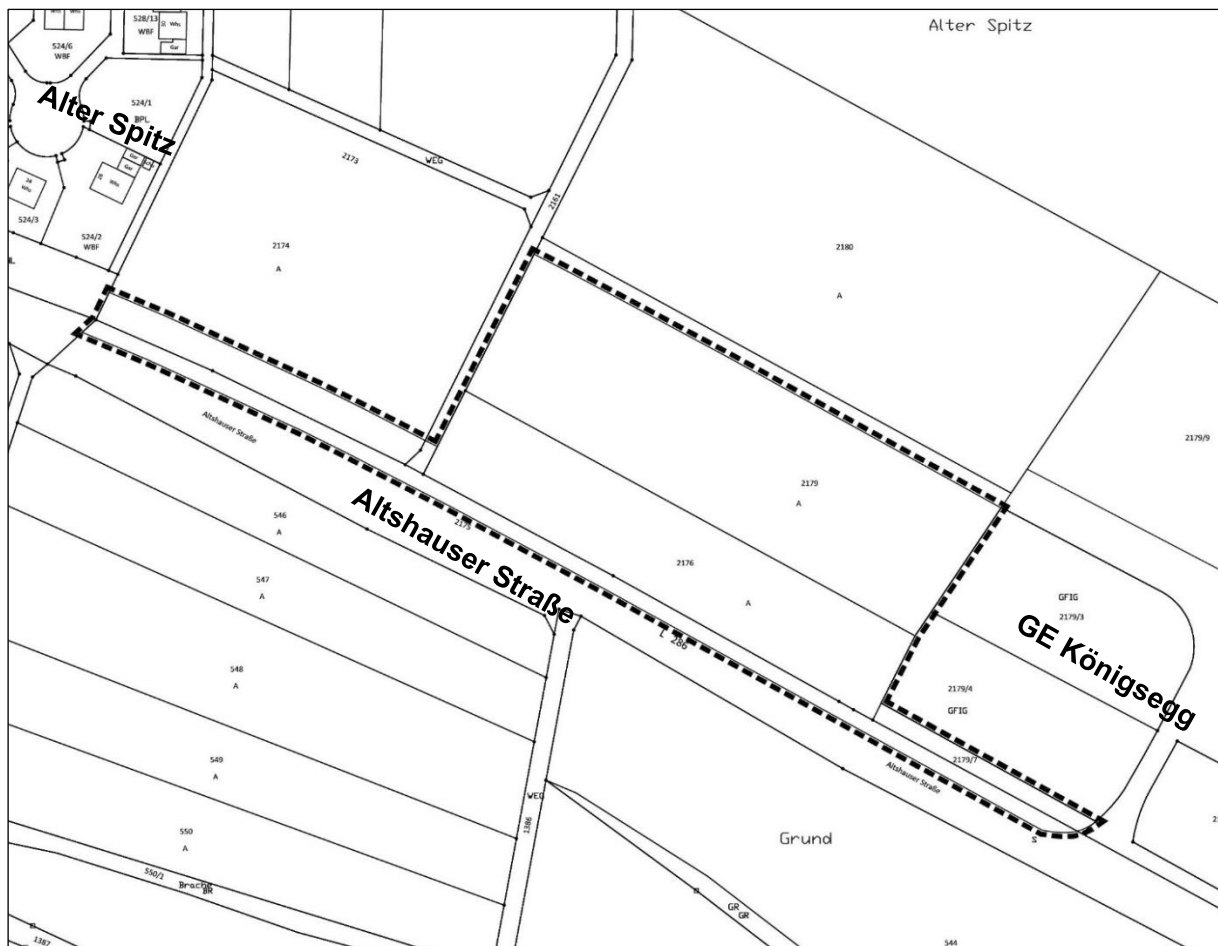
Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 15.05.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums die Voraussetzung zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum schaffen. Durch die Tierklinik soll eine zukunftsweisende Praxisform für Tierärzte in Form eines Pilotprojekts ermöglicht werden. Dadurch wird die tierärztliche Versorgung im ländlichen Raum gestärkt. Verwaltung und Organisation sollen zentral organisiert und somit Kapazitäten gebündelt werden. Ein Ziel des Projekts ist des Weiteren, das Wohlergehen und die Gesundheit von Nutz- und Haustieren zu fördern und eine artgerechte Haltung zu garantieren. Das Einzugsgebiet des Projekts erstreckt sich auf Ostrach, Bodensee sowie Oberschwaben. Geplant ist, dass 12 Tierärzte und 4-6 tierärztliche Fachangestellte am Standort tätig werden. Die Tätigkeiten des Betriebs sollen sowohl die Großtier- als auch die Kleintierbehandlung umfassen. Außerdem sind ergänzende Angebote vorgesehen, die beispielsweise Ausbildungs-, Schulungs- und Weiterbildungsprogramme mit inhaltlichem Bezug zur Hauptnutzung (z. B. Hufschmied) und Kooperationen in den Bereichen Forschung und Entwicklung umfassen. Durch überregionales Marketing soll der Standort auch über das Gemeindegebiet hinaus Bedeutung gewinnen. Im Plangebiet ist die Errichtung des Gebäudes einer Tierklinik sowie eine Therapiehalle mit den notwendigen Nebenanlagen vorgesehen. Das Gebäude der Tierklinik soll sich architektonisch in die ländlichen Gebäudestrukturen einbinden und an eine „moderne Hofstelle“ angelehnt werden. Außerdem soll eine nachhaltige Bauweise umgesetzt werden. Die Erschließung ist über die Altshauser Straße geplant, wobei die westlich des Plangebiets verlaufende Verkehrsfläche sowie der Anschluss an die Altshauser Straße im Zuge der Planung noch ausgebaut werden sollen. Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche kann somit ein zukunftsweisendes tierärztliches Pilotprojekt ermöglicht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptorts Ostrach unweit des Wohngebiets „Alter Spitz“ und schließt unmittelbar an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,42 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshauser Straße, die Anfang 2022 von einer Landstraße zur Gemeindestraße umgewidmet werden soll. Östlich des Plangebiets befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Lageabgrenzung ergibt sich aus der folgenden Darstellung.



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung, Umweltbericht sowie Geruchsmissionsgutachten und Schalltechnischer Untersuchung vom

26.05.2023 bis einschließlich 03.07.2023 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ostrach, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden. Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ostrach.de/buergerservice/bekanntmachungen-/planen-/bauen> oder <https://www.ostrach.de> → Bürgerservice → Bekanntmachungen / Planen / Bauen eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Bestandsplan vom 20.04.2023 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Durch die Bebauung gehen eher geringwertige Lebensräume (Acker) für Pflanzen und Biologischen Vielfalt verloren. Die Wiese und Bäume an der Altshauser Straße bleiben weitestgehend erhalten. Die Ackerfläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Zudem bestehen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Altshauser Straße erhebliche Vorbelastungen. Die noch jungen Bäume entlang der Straße bleiben fast vollständig erhalten und können sich zu einem Lebensraum für Tiere entwickeln.

2. auf den Boden / Fläche:

Auswirkungen hoher Erheblichkeit entstehen durch die Neuversiegelung von rd. 0,59 ha bisher unversiegelter Böden. Die Böden haben eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Durch Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

3. auf die Landschaft:

Das Plangebiet liegt in einem topographisch exponierten Bereich. Die geplanten Gebäude werden insbesondere nach Süden weithin sichtbar sein und das Landschaftsbild erheblich verändern. Die Bäume an der Altshauser Straße können dies in einigen Jahren etwas mindern. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert werden.

4. auf das Klima / Luft:

Die geplante Bebauung führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen ohne siedlungsklimatische Relevanz verloren.

5. auf den Menschen:

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt ca. 120 m westlich des Plangebietes. Durch die geplante Tierklinik entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet. Es sind keine Wander- oder Spazierwege von der Planung betroffen.

6. auf das Wasser:

Die Bodenversiegelung hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Zudem erhöht sich die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Aufgrund der geringen Flächengröße im Verhältnis zum gesamten Grundwasserkörper werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“ Zone IIIB ist bei Einhaltung der Auflagen und der Rechtsverordnung nicht zu erwarten. Im Westen des Plangebietes verlaufen mehrere Abflussbahnen bei Starkregenereignissen.

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Acker), die an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden können. Kulturgüter oder weitere Sachgüter sind nicht vorhanden.

- **Schalltechnische Untersuchung** vom 11.04.2023 (ACCON GmbH, Greifenberg)
 - Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, insbesondere die westlich gelegene Wohnbebauung und das östlich angrenzende Gewerbegebiet
 - Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet
- **Geruchsimmissionsgutachten** vom 24.03.2023 (ACCON GmbH, Greifenberg)
 - Prognose und Beurteilung der Geruchsbelastungen ausgehend vom Plangebiet und von weiteren landwirtschaftlichen Betrieben auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz realisiert werden.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Mit Blick auf eine gesicherte Abwasser-beseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Im Bereich des Bebauungsplans existiert ein Trennsystem. Es ist sicherzustellen, dass dem Regenwasserkanal nur geringbelastetes Niederschlagswasser zugeführt wird.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten. Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der RVO sind zu beachten.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist noch auszugleichen, für das Schutzgut Boden ist eine Kompensation von 71.013 Ökopunkten zu erbringen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist im weiteren Verfahren zu benennen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Für extern verwertbare Überschussmassen kulturfähigen Ober- und Unterbodenmaterials sind unbedingt auch ordentlich beantragte Auffüllungsvorschläge zur Ackerverbesserung von ortsnahen landwirtschaftlichen Betrieben in Erwägung zu ziehen. Bei Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung, die dazu beauftragt wird, Flächen zu beurteilen, Auffüllhöhen abzustimmen und die Auffüllungen fachlich zu koordinieren, können durch diese Auffüllungen auch Ökopunkte kompensiert werden.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Es wird gebeten, folgenden Punkt im Umweltbericht, sowie Satzung

& Begründung anzupassen. Oberbodenmieten dürfen bis zu zwei Meter hoch aufgebaut werden, müssen jedoch bereits bei einer voraussichtlichen Lagerdauer von mehr als zwei Monaten begrünt werden (vgl. DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“).

- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Dies kann im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung oder durch die Forderung eines Bodenmanagementkonzepts umgesetzt werden.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahmen im Bestand, die jetzt erneut überplant werden, sind gemäß Ökokontoverordnung mit einem jährlichen negativen Zins von 3% für den Zeitverzug der Umsetzung zu berechnen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Bezüglich des Artenschutzes und einer Betroffenheit des § 44 BNatSchG müssen noch Aussagen durch Begehungen ergänzt werden, um Vorkommen von planungsrelevanten Arten sicher auszuschließen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind noch zu unbestimmt. Folgendes Papier hat konkrete Hinweise ab wann ein Verstoß gegen §44 BNatSchG vorliegt. Auf dieses Papier kann verwiesen werden um die Maßnahmen ausreichend zu spezifizieren: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Es fehlt derzeit noch eine nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Die untere Naturschutzbehörde weist bereits an dieser Stelle bei Anrechnung von Ökokontomaßnahmen darauf hin, dass hierzu eine Zwischenbewertung vorgelegt werden muss. Es wird empfohlen, sich hierzu vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Da der Eingriff im Offenland stattfindet, sollte gemäß §15 BNatSchG auch der Ausgleich in Form der betroffenen Funktionen im Offenland erfolgen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 18.05.2022: Die Ausgleichsmaßnahmen sollten durch eine qualifizierte Fachperson in der Umsetzung begleitet werden, damit der prognostizierte Zielzustand auch sicher erreicht wird. Das vorliegende Beispiel von nicht umgesetzten Maßnahmen zeigt die Notwendigkeit einer Begleitung deutlich. Um die weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 18.05.2022: Der Bebauungsplan sieht keinen Pufferstreifen bzw. Schutzstreifen zwischen den westlich und nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Baugrundstücken vor. Innerhalb der Grenze des Plangebietes sollte daher unbedingt eine mind. 2 m breite Grünfläche (unzugänglich), ein mind. 2 m breiter Feldweg oder eine 2 m breite Bepflanzung angelegt werden, um Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 18.05.2022: Für die Planung der Ausgleichsmaßnahmen bitten wir um Beachtung des Naturschutzgesetzes. Wir weisen darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden sollten. Laut § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 18.05.2022: Auf die Überlassungspflicht nach § 7 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung und die Vorhaltung mindestens eines Behälters gemäß § 7 Absatz 2 Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung anzuschließen und die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle, die nicht verwertet werden, der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
- Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 19.05.2022: Das Plangebiet befindet sich auf Grund-lage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 19.05.2022: Das Schutzgut Boden ist im Rahmen der UVP des vorliegenden Vorhabens ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes) Bauanträgen, bei denen durch das Bauvorhaben mehr als 0,5 ha natürliche Böden betroffen sein werden, ein Bodenschutzkonzept beizulegen ist.
- Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 19.05.2022: Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzbereiches Jettkofen (LUBW-Nr. 437 052) wird hingewiesen.
- Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 12.04.2022: Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Ostrach abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ostrach, den 17.05.2023

Christoph Schulz
Bürgermeister