

# Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Offenlage

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung

## „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“

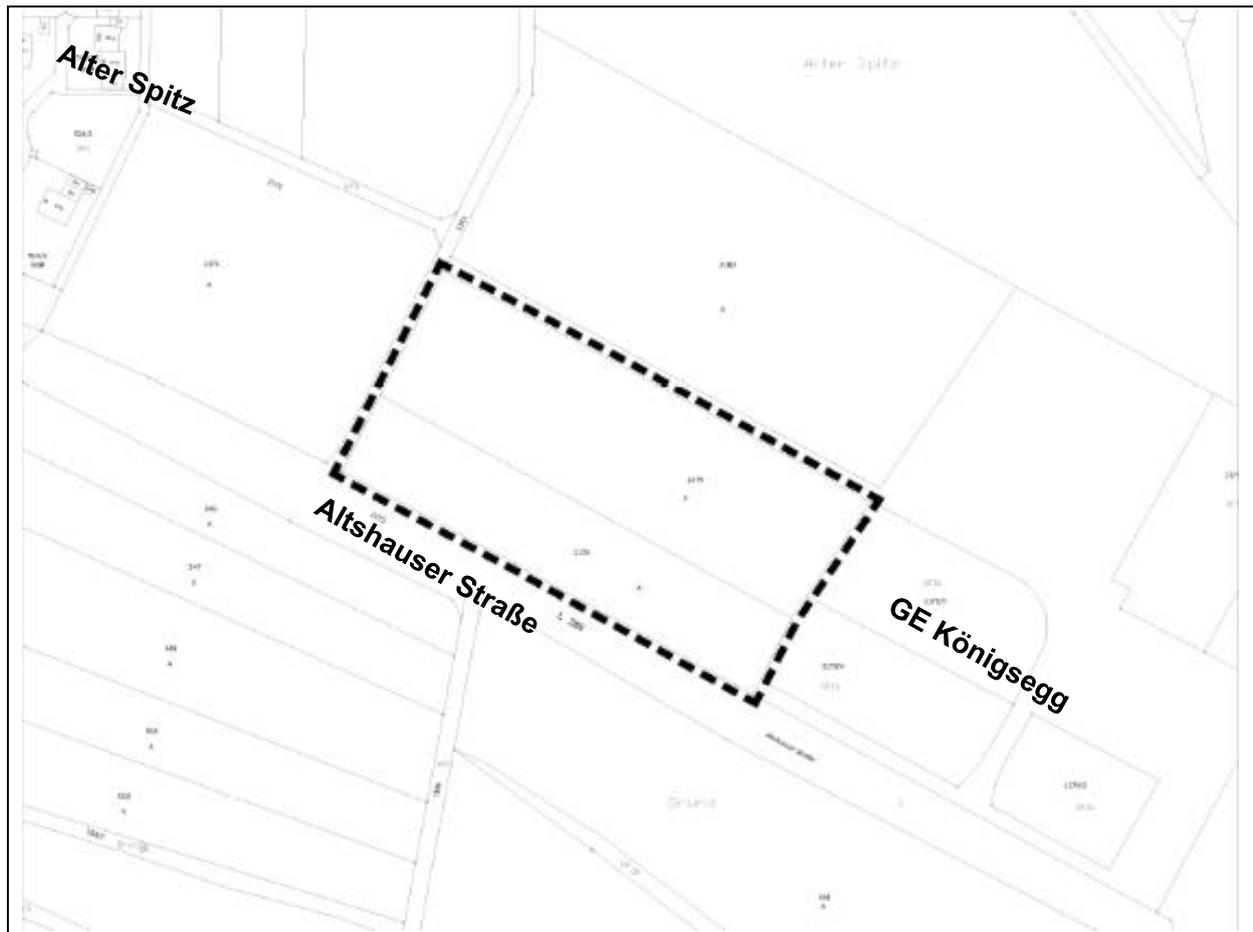
Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 15.05.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums für Tiere 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. Durch die unmittelbare Lage an der Altshäuser Straße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Altshäuser Straße erschlossen werden. 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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ zeitgleich geändert. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche will die Gemeinde einen Beitrag zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum beitragen. Durch die vorliegende Planung werden dem Wohlergehen und der Gesundheit von Nutz- und Haustieren sowie der Sicherstellung von artgerechter Haltung Rechnung getragen.

### 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. 1,12 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshäuser Straße. 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 der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und dem Umweltbericht (Umweltsteckbrief) 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:

- **Umweltsteckbrief** vom April 2023 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen)  
Diese Unterlage enthält 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:  
Das Plangebiet ist von Ackerflächen geprägt, die eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere haben. Von mittlerer Bedeutung sind der Wiesenstreifen und die jungen Bäume entlang der Altshauser Straße.
  2. auf den Boden / Fläche:  
Die Fläche grenzt an bestehendes Gewerbe an, etwa 120 m westlich beginnt die Wohnbebauung von Ostrach. Etwa 200 m nordöstlich verläuft die L 286, südlich zerschneiden die Altshauser Straße und die Bahnlinie die Landschaft. Es entsteht keine zusätzliche Flächenzerschneidungswirkung. Die Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist aufgrund der Lage innerhalb eines Porengrundwasserleiters sehr hoch. Die Flächen sind unversiegelt. Bei Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Das Plangebiet ist nach Süden leicht abschüssig, so dass bei Bebauung mit Abgrabungen und Erdbewegungen zu rechnen ist.
  3. auf die Landschaft:  
Das Plangebiet liegt etwa 120 m östlich der Wohnbebauung von Ostrach an der Altshauser Straße und grenzt an das Gewerbegebiet Königsegg an. Nördlich des Plangebiets und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der Topographischen Lage ist das Plangebiet insbesondere nach Süden und Südwesten weithin einsehbar.
  4. auf das Klima / Luft:  
Geringfügige Vorbelastungen bestehen in Staub- und Geruchsemissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet dienen der Kaltluftentstehung; es besteht keine siedlungsklimatische Relevanz.
  5. auf den Menschen:  
Etwa 120 m westlich beginnt die Wohnbebauung von Ostrach. Erhebliche Lärmemissionen vom Betrieb der Tierklinik sind nicht zu erwarten, ggf. ist auf Ebene des Baugesuchs die Einhaltung der Lärmgrenzwerte am nächstgelegenen Wohnhaus nachzuweisen. Auswirkungen auf die Freizeitnutzung bestehen nicht, da weder Rad-, Wanderwege noch Flächen für die Erholungsnutzung im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.
  6. auf das Wasser:  
Mit Vorbelastungen durch den Ackerbau (Eintrag von Düngemitteln, Pestiziden) ist zu rechnen. Durch Versiegelung der Flächen verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“ (Nr. 437.052), Zone IIIB. Oberflächengewässer sind innerhalb des Wirkraums des Vorhabens nicht vorhanden. Über den Westen des Plangebietes verlaufen laut LGRB Kartendienst online (Erosionsgefährdung für das Starkregenrisikomanagement) mehrere, sich verbindende Abflussbahnen.
  7. auf Kultur- und Sachgüter:  
Kulturgüter nicht vorhanden Sachgüter: Ackerfläche, Vorrangflur II. Die Fläche geht als landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren.

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: Der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend den vorgelegten Unterlagen inkl. Planbegründung und Umweltbericht zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.
- 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: Vorgaben zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sind auf Bebauungsplanebene zu treffen.
- 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 untere Bodenschutzbehörde hegt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung. Bodenschutzfachliche Anmerkungen und Hinweise sind dem parallelen Bauleitplanverfahren zu entnehmen.
- 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: Der beigefügte Umweltbericht ist schlüssig. Seitens der unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Anmerkungen.
- 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 die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Ostrach, den 17.05.2023

Christoph Schulz  
Bürgermeister