

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
2.5	Nebenanlagen.....	8
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
2.7	Verkehrsflächen .....	8
2.8	Starkregenvorsorge.....	8
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
2.10	Anpflanzung und Erhaltung.....	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Dächer .....	11
3.2	Grundstücksgestaltung.....	11
3.3	Einfriedungen.....	11
3.4	Außenantennen.....	12
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	12
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	12
3.7	Umweltbericht .....	12
4	WASSERSCHUTZGEBIET .....	12
5	VER- UND ENTSORGUNG .....	12
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	13
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Ostrach soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Westen des Hauptorts Ostrach geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Schlößlestraße/ Am Schelmenhau weitere Wohnbauplätze entwickelt werden.

Die bestehende Bebauung auf Teil-Flst. Nr. 753 ist als Weideunterstand für Pferde genehmigt, soll aber für eine geplante Wohnbebauung entfallen. Nördlich angrenzend befindet sich das Baugebiet Schelmenhau, das bereits komplett bebaut ist. Im Plangebiet sollen zwei weitere Bauplätze für Wohnbebauung geschaffen werden. Im Zuge der Planung soll der aktuelle noch nicht ausgebaute Weg auf Flst Nr. 1436, der zur Erschließung des Flst. Nr. 752/1 dient, als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Hauptort Ostrach 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. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Westen des Hauptorts Ostrachs und umfasst eine Größe von rund 2.499 m<sup>2</sup>. Im Norden verläuft die Straße Am Schelmenhau und im Osten die Schlößlestraße. Nördlich grenzt das Wohngebiet Schelmenhau an das Plangebiet an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

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

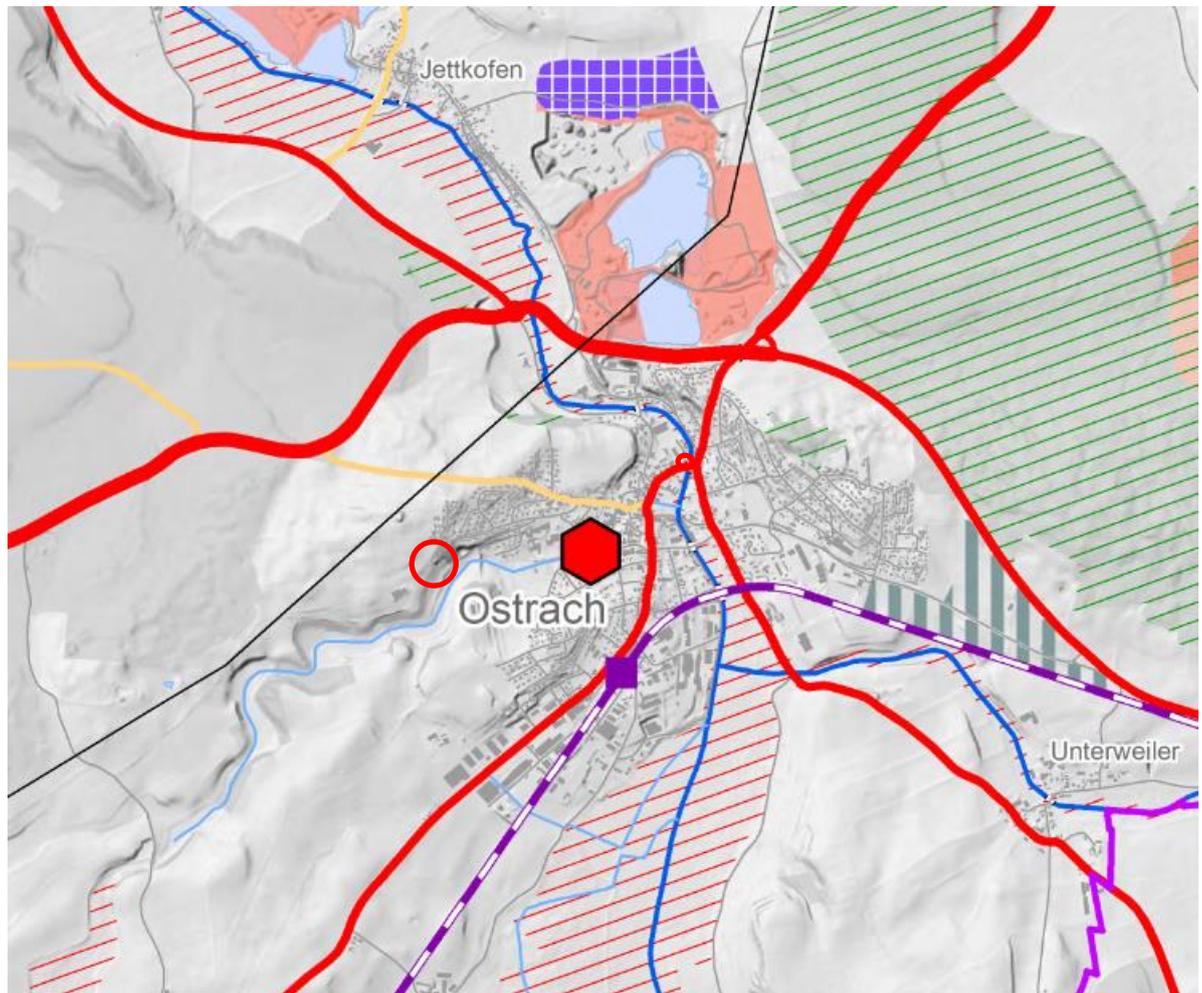
Gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans 2021 sind Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten festzulegen. Die nach PS 2.4.1 Z (6) für Neubebauungen geltenden Mindest-Bruttowohndichten bedingen für den Bebauungsplan „Schelmenhau II“ folgende Mindesteinwohnerzahl:

0,25 ha x 50 EW/ha = 12,5 EW (aufgerundet auf 13 EW)

- 50 EW/ha: Mindest-Bruttowohndichte für Ostrach als Kleinzentrum im ländlichen Raum
- 0,25 ha: Bruttobauland Neubaugebiet „Schelmenhau II“

Die errechnete Mindesteinwohnerzahl von 13 Einwohnern kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Neubaugebiet „Schelmenhau II“ realisiert werden.

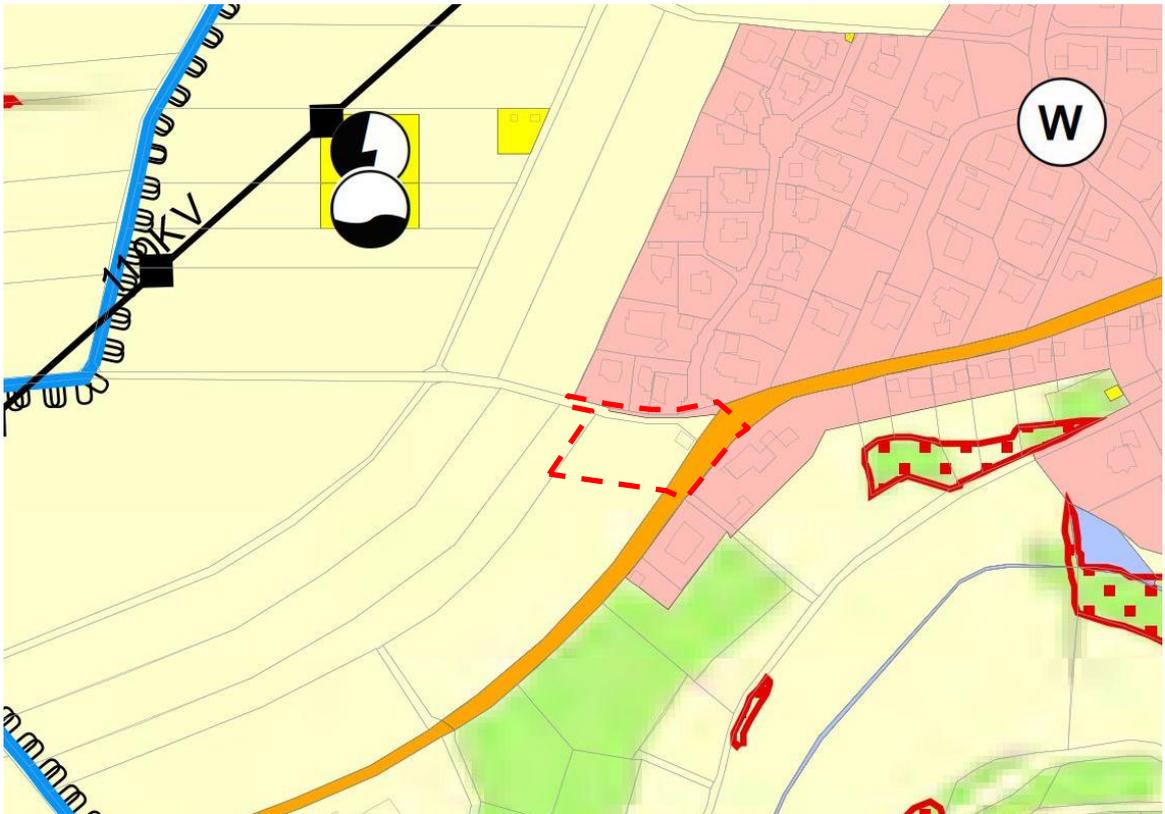
Laut PS 2.5.0 Z (3) sollen bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnungsbauf Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich genutzt werden. Durch die Gemeinde sind Innenentwicklungspotentiale geprüft worden. Jedoch kann durch Maßnahmen der Nachverdichtung allein nicht der Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden. Deshalb soll der Bebauungsplan „Schelmenhau II“ am westlichen Ortsrand des Hauptortes Ostrachs aufgestellt werden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (ohne Maßstab), Plangebiet mit roter Umrandung

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

### 1.5 **Vorhandener Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.6 **Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 1.407 m<sup>2</sup>; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 563 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

#### **Verfahrensablauf**

- |  |  |
|--|--|
| 18.12.2019   | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Schelmenhau II“.                                 |
| 17.01.2022   | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom<br>31.01.2022<br>mit Frist bis<br>07.03.2022 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit  |
| 02.04.2022 –<br>07.03.2022                                   | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange   |
| 02.05.2022   | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Schelmenhau II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.                            |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und sind daher nicht zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe.

#### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Baunutzungsverordnung definiert in § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 0,8. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine maximal zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand sowie der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete ermöglicht.

#### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Darüber hinaus wird auf die Höhenentwicklung der ländlich geprägten Bestandsbebauung in der Umgebung Bezug genommen.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden, um vor allem einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der

Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt.

#### **2.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu Privatgrundstücken hin nach Möglichkeit davon freizuhalten. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen und Carports grundsätzlich so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports haben. Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet hingegen allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6,0 m von der Toröffnung haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingeengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den öffentlichen Verkehrsraum dominieren.

#### **2.5 Nebenanlagen**

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden.

#### **2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

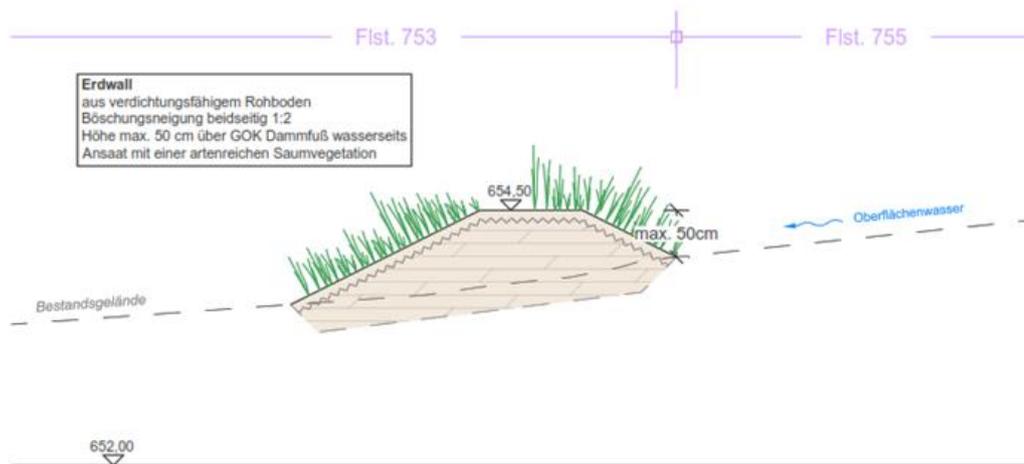
Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sein.

#### **2.7 Verkehrsflächen**

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurde der geplante Straßenausbau sowie der Erhalt der Feldhecken östlich der Wohngebietsfläche berücksichtigt.

#### **2.8 Starkregenvorsorge**

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erdwall und Hecke“ soll die Errichtung eines Erdwalls der Starkregenvorsorge dienen. Der Erdwall soll die neu zu errichtende Bebauung vor wild zufließenden Niederschlagwasser aus dem Außengebiet schützen. Das Oberflächenwasser soll Richtung Westen auf die angrenzende Freifläche abgeleitet werden.



Regelquerschnitt Erdwall (Kovacic Ingenieure)

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen PKW-Stellplätze, Wege- und Hofflächen 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.

Die Festsetzung zum Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter dient dem Schutzgut Tiere und soll für eine Erweiterung des Angebots an Bruthabitaten für Vögel sorgen.

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.

## 2.10 Anpflanzung und Erhaltung

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Je nach Grundstückgröße ist eine entsprechende Anzahl an Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. So wird auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Ostrach unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt die Neubebauung optimiert. Zur Eingrünung des Straßenraums ist festgesetzt, dass mindestens einer der zu pflanzenden Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen ist.

Die Pflanzung einer Hecke am westlichen Rand des Plangebiets dient dem Schutz vor Stoffeinträgen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Im Übergang zur freien Landschaft wird durch die Maßnahme zur Anpflanzung außerdem eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet.

Die Feldhecke entlang der Schlößlestraße ist zu erhalten. Damit soll der Biotopschutz gewährleistet werden und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Zudem wird durch den Erhalt der Eingrünung der Eingriff in das Landschaftsbild und die Einsehbarkeit der Bebauung minimiert.

**BEGRÜNDUNG**

---

Der Schutz und der Erhalt der Stiel-Eiche dient dem dauerhaften Erhalt als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, dem Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse und dem Schutzgut Pflanzen.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dächer**

Dachformen und Dachneigung sind freigestellt, so dass neben Satteldächern auch weitere Dachformen wie Walm-, Pult- oder Flach- bzw. flachgeneigte Dächer ausgebildet werden können, um sowohl klassische als auch moderne Dachformen anzubieten. Dabei werden die Lage des Plangebiets am Ortsrand im ländlichen Raum und die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Insbesondere Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Gemeinden im ländlichen Raum wie Ostrach seit jeher. Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich durch Satteldächer gekennzeichnet. Walmdächer sind von der äußeren Erscheinung den Satteldächern ähnlich. Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden und daher auch im Plangebiet ermöglicht werden.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Freistehende Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind nicht zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Im Umkehrschluss sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung am Gebäude, d.h. z.B. auf Dachflächen, an der Fassade, am Balkon, allgemein zulässig. Damit wird einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung getragen.

#### **3.2 Grundstücksgestaltung**

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unversiegelte Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

#### **3.3 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m einzuhalten.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material

– Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Durch die Festsetzung bezüglich der Zäune und sonstigen Barrieren sowie der Unzulässigkeit von Sockelmauern soll die Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger gewährleistet werden.

### **3.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

### **3.7 Umweltbericht**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Schelmenhau II“ im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes durch das Büro 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form einer „Umweltanalyse“, der Bestandteil der Begründung ist.

## **4 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

## **5 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom etc. kann durch Anschluss an bestehende technische Infrastrukturen gewährleistet werden.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straße Am Schelmenhau eingeleitet werden.

Das Regenwasser soll über einen im Zuge der Erschließung zu errichtenden Regenwasserkanal in den Weiherbach eingeleitet werden. Eine Behandlung oder Rückhaltung des Regenwassers ist nicht erforderlich.

## 6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand vom Hauptort Ostrach gelegenes Acker- und Grünland. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 2.499 m<sup>2</sup> verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Da der Bebauungsplan, entsprechend der Zielsetzung des § 13b BauGB, der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs dient, kommen daher andere Flächen nicht in Frage.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

## 7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.407 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	282 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	87 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	723 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2.499 m<sup>2</sup></b>

Ostrach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

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

Christoph Schulz  
Bürgermeister