

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage des Plangebiets.....	3
3	Verfahrensablauf und Flächennutzungsplan	4
	3.1 Verfahrensdaten.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan	4
4	Inhalte der Planung	5
	4.1 Bebauungskonzept	5
	4.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
	4.3 Maß der baulichen Nutzung	7
	4.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
	4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
	4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
	4.7 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
	4.8 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
	4.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
5	Örtliche Bauvorschriften	9
	5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
	5.2 Werbeanlagen.....	9
	5.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	9
	5.4 Einfriedungen	9
	5.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser.....	10
6	Verkehrerschliessung.....	10
7	Ver- und Entsorgung.....	10
8	Lärm	11
	8.1 Gewerbelärm.....	11
	8.2 Straßenverkehrslärm	12

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

9	Belange der Landwirtschaft	13
10	Emissionsschutz.....	13
11	Städtebauliche Daten.....	14
12	Kosten.....	14
13	Bodenordnung	14
14	Auswirkungen der Planung.....	14

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 14

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet ausgebildet werden. Durch die unmittelbare Lage an der L 286 sowie der Altshauser Straße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Altshauser Straße durch einen Verkehrsring 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.

Am neu entstehenden interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind neben der Gemeinde Ostrach die Gemeinden Königseggwald und Riedhausen (Landkreis Ravensburg) beteiligt. Dies ergibt sich aus den Nachfragen an Gewerbeflächen. In beiden Gemeinden sind keine Gewerbeflächen verfügbar, es liegen jedoch Expansionswünsche vor. Aufgrund der Lagen und angrenzender Schutzgebiete ist es äußerst kompliziert, in Königseggwald und Riedhausen neue Gewerbeflächen auszuweisen. Aus diesen Gründen ergab sich der Wunsch aller drei Gemeinden, das gemeinsame interkommunale Gewerbegebiet Königsegg in Ostrach zu entwickeln. Zudem ziehen die Gemeinden große fördermitteltechnische Vorteile aus dieser Vorgehensweise. Darüber hinaus sind Ostrach, Königseggwald und Riedhausen auch im Hinblick auf beispielsweise die medizinische Versorgung oder das Abwassernetz eng aneinander gekoppelt.

Konkret sollen mit der Aufstellung des interkommunalen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsegg“, folgende Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ortansässige sowie sich neu ansiedelnde Firmen und Betriebe
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Ostrach zwischen der L 286 im Norden und der Altshauser Straße im Süden und wird ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt. Direkt angrenzende Bebauung gibt es in diesem Bereich nicht. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Ostrach das Flurstück Nr. 2177 sowie Teile der Flurstücke 2175, 2178, 2179 und 2180 und auf der Gemarkung Laubbach (Unterweiler) die Flurstücke Nrn. 560, 561 und 562 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 559, 563 und 566.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 14

3 VERFAHRENSABLAUF UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen wurden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

3.1 Verfahrensdaten

21.09.2015	Aufstellungsbeschluss
04.04.2016	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 11.04.2016 mit Frist bis zum 20.05.2016	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
18.04.2016 – 20.05.2016	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
04.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
15.07.2016 - 19.08.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 05.07.2016 mit Frist bis zum 19.08.2016	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
—·—·—	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den interkommunalen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsegg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

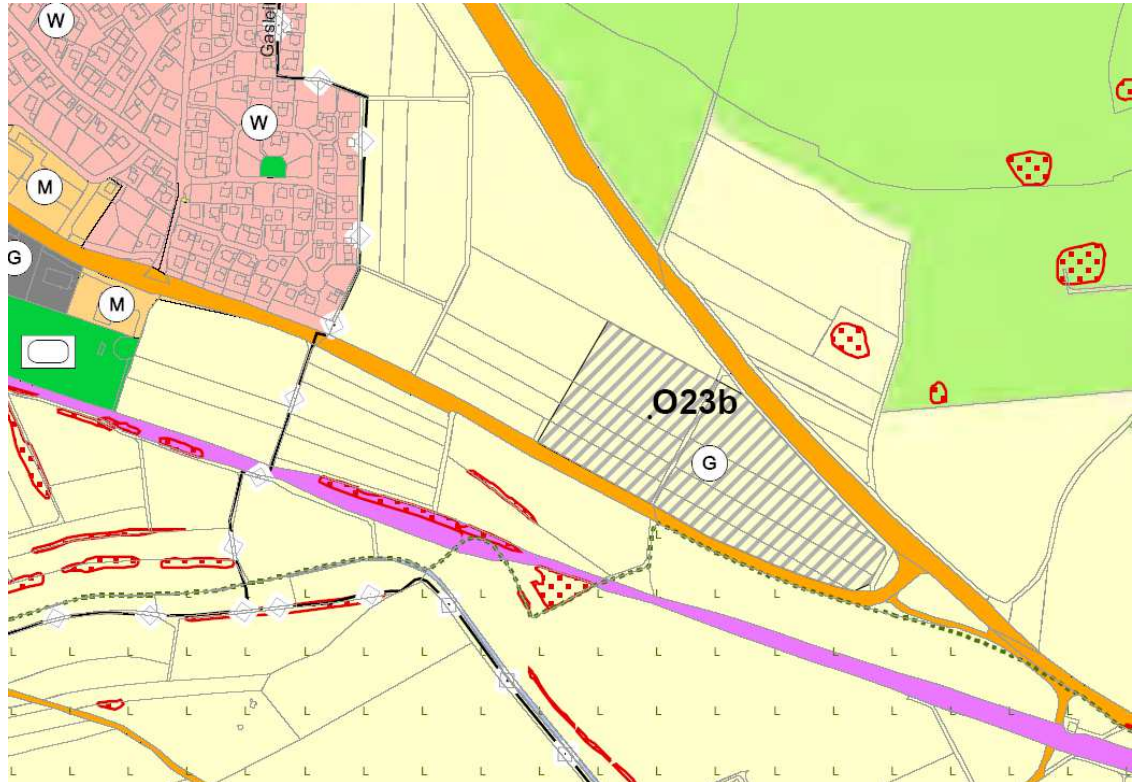
3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach, welcher am 29.05.2014 wirksam wurde, ist die Fläche des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dementsprechend kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 14

Die folgende Abbildung verdeutlicht die geplante Gewerbefläche (O23b) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht zwei neue Verkehrsanschlüsse an die Altshauser Straße und eine effiziente Ringschließung vor. Durch die geplante Erschließung ergeben sich zwei Bauflächen mit jeweils großen Baufenstern, welche eine große Flexibilität bezüglich der möglichen Grundstückszuschnitte zulassen und im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung identisch sind. Das die geplante Straße umgebende Baufenster wurde im Westen für die Aufnahme eines erforderlichen Leitungsrechts unterbrochen.

Auf dieser Fläche wird von einer Bebauung abgesehen, da hier der Anschluss von Leitungen für die Gas- und Wasserversorgung erfolgen soll. Zudem ist geplant, an der Nordseite der Altshauser Straße einen großzügigen Grünstreifen festzusetzen, um das Gebiet alleeartig einzugrünen und auch den Erhalt bestehender Bäume zu sichern. Auch aufgrund der Lage, den topografischen Gegebenheiten und der damit einhergehenden Präsenz des Gebietes ist diese Maßnahme ratsam.

Die Abstände von den Grundstücksgrenzen zu den Baufenstern betragen in der Regel 3 m. Eine Ausnahme findet sich an der Nordumfahrung im nördlichen Geltungsbereich. Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG §9) verlangt an dieser Stelle zwischen dem Fahrbahnrand und der Bebauung einen Mindestabstand von 20 m. Daraus resultiert ein 7,50 m großer Abstand zwischen der Geltungsbereichsgrenze und den dort befindlichen Baufenstern.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

Da das Parken vor allem auf den Grundstücken organisiert werden soll, sich das Planungsgebiet am Ortsrand befindet und publikumsintensive Nutzungen (Sportstätten, kulturelle, soziale Einrichtungen etc.) ausgeschlossen werden, ist nur mit einem marginalen Fußgängeraufkommen im Straßenraum zu rechnen, weswegen auf Gehwege verzichtet werden wird.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Ostrach nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Gewerbegebiets wurden Festsetzungen zum Schutz des Ortskerns der Gemeinde Ostrach und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind jedoch branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Ostrach zu beschränken, um dessen Entwicklung zu stärken und um weiteren Ansiedlungen im Bereich von Gewerbegebieten in Randlagen entgegenzuwirken. Kernregelung im neuen Plan ist daher der Ausschluss der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente (Ostracher Sortimentsliste siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen), die sich künftig nur im Ortskern weiter entwickeln sollen. Dabei wird auf die Sortimentsliste der GMA aus dem Jahr 2010 Bezug genommen. Das Einzelhandelskonzept der GMA unterscheidet in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig, wobei unter ausnahmsweise branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Dies bedeutet, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, also beispielsweise ein Möbelmarkt, auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante, für diese Branche typische Randsortimente, also beispielsweise Hausrat, Glas oder Keramik, führen darf.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die angebotenen Sortimente im Zentrum reduziert, was auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurde eine weitere Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Sortimente zugelassen werden können, sofern nachgewiesen wird, dass diese nicht

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 14

mehr zentrenrelevant sind und somit keine Beeinträchtigung der Sortimentsstruktur vorliegen kann.

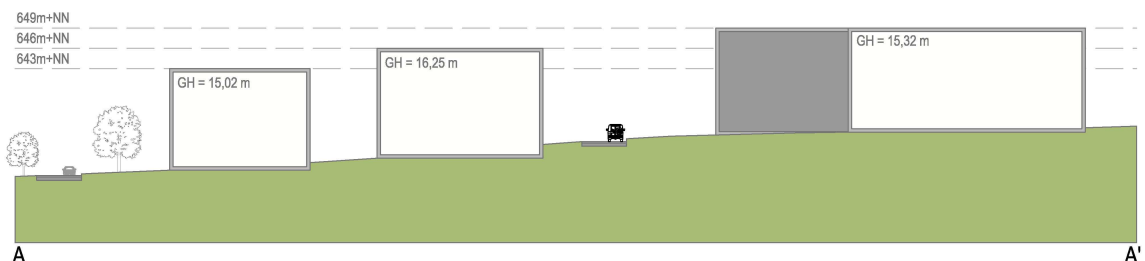
Aufgrund der abgesetzten Lage zum Kernort und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV wurden zudem Sportstätten sowie Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke ausgeschlossen. Zudem möchte die Gemeinde Ostrach exklusiv Flächen für rein gewerbliche Betriebe schaffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

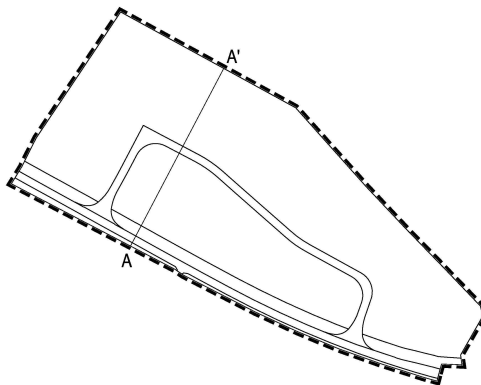
4.3.1 Gebäudehöhen

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ auch durch die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe in Metern über Normalnull erreicht. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Nordosten nach Südwesten eine Höhendifferenz von bis zu ca. 10 m aufweist. Die Ringerschließung hat inmitten des Geltungsbereichs etwa eine Höhe von 632 m über NN, die Altshauser Straße liegt im Mittel auf etwa 625 m über NN. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass die Gebäude maximal ca. 16 m hoch werden können. Aufgrund der Geländeverhältnisse und der voraussichtlichen Grundstücksaufteilungen ist es nicht sinnvoll, beispielsweise die Höhenlage der Straße als Referenzpunkt zu benennen.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3 m überschreiten.



Schnitt bei maximaler Höhenausschöpfung



Verortung Schnitt

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 14

4.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung frei gehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde abgesehen.

4.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Freiflächen wurde festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Weiterhin dient diese Festsetzung der Gestaltung des Straßenraums durch die Freihaltung eines mindestens 3 m breiten Streifens von hochbaulichen Anlagen.

Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin im gesamten Plangebiet zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine große Flexibilität gewährleistet ist.

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

siehe Umweltbericht

4.7 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe Umweltbericht

4.8 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe Umweltbericht

4.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Da zwischen der L 286 und der Bebauung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes Königsegg gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG §9) ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist, sind auf der dementsprechend gekennzeichneten Fläche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Die Festlegung auf eine bestimmte Dachform erscheint nicht erforderlich, es wurde lediglich festgesetzt, dass Dachneigungen nur bis 35 Grad zulässig sind. Dadurch werden moderne Bauformen mit Flach- oder Pultdächern ermöglicht.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solaranlagen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion nicht immer vermieden werden kann.

5.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² (übliches Euro-Format, 3,80 m x 2,70 m) sein.

In dem Bereich, welcher dem Wohngebiet zugewandt ist, ist ausschließlich indirekte Beleuchtung zulässig, um die Anwohner keinen störenden Einflüssen auszusetzen. Da selbstleuchtende Werbung in dem Wohngebiet abgewandten Bereichen keinen Störfaktor darstellt, sind diese dort gestattet.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

5.4 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 14

So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, sich gegenüber Dritten abzusichern. Andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

5.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und undurchlässigen Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen soll über unterirdische Regenwasserkanäle in das geplante Retentionsbecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken im Bereich Flurstück 545 eingeleitet und gedrosselt dem Seebach zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert, mit den Fachbehörden abgestimmt und in die Festsetzungen eingearbeitet.

6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll durch einen ringartigen Anschluss (Maria-Perschl-Straße) an die Altshauser Straße erfolgen. Auf diese Weise wird der Erschließungsaufwand sehr gering und effizient gehalten, da Wendeanlagen vermieden werden. Des Weiteren führt die Ringschließung zu guten und flexiblen Grundstückszuschnitten.

Die Erforderlichkeit einer separaten Abbiegespur für das Gewerbegebiet wurde geprüft und für nicht gegeben befunden.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg, welcher die Altshauser Straße und die Ostracher Nordumfahrung verbindet und das Planungsgebiet durchquert, ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Dieser wird überplant, da künftig keine Nord-Süd-Erschließung mehr notwendig ist.

Außerdem ist eine Umwidmung der L 286 geplant. Diese soll künftig nicht mehr über die Altshauser Straße, sondern über die Ostracher Nordumfahrung verlaufen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Der Schmutzwasserkanal wird an den Bestand in der Altshauser Straße angeschlossen. Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken mit einem Inhalt von 1.700 m³ südlich des Gebietes gesammelt und gedrosselt in den Seebach und weiterführend in die Ostrach eingeleitet. Dabei ist zu beachten, dass verschmutzte Betriebe eine eigene Regenwasserbehandlungsanlage benötigen. Für diese ist eine separate Einzelprüfung und wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Altshauser Straße sowie im Wohngebiet „Alter Spitz“ gewährleistet werden. Für die Löschwassersicherstellung ist ein Löschwasserbehälter mit ca. 200 m³ Inhalt vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 14

Gas, Strom, Telekom

Die genaue Lage der Trassenführung ist nicht bekannt. Eine Trafostation ist im Bereich der westlichen Kurve innerhalb des Gewerbegebiets geplant.

Leitungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Leitungsrecht zur Gas- und Wasserversorgung des Interkommunalen Gewerbegebiets Königsegg. Leitungsträger ist die Gemeinde Ostrach.

8 LÄRM

8.1 Gewerbelärm

Im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg können sich mehrere Betriebe auf neuen Gewerbeflächen ansiedeln.

Aufgrund seiner relativ hohen Schutzbedürftigkeit (Gebietsausweisung „WA“) ist das sich ca. 270 m westlich des Plangebiets befindende Wohngebiet „Alter Spitz“ maßgebend für die Höhe der zulässigen Geräuschemissionen des interkommunalen Gewerbegebiets Königsegg.

Für eine Beurteilung, ob die vorherrschenden Geräuscheinwirkungen als „schädlich“ einzustufen sind, gelten verschiedene weitergehende Verordnungen. Die in vorliegendem Fall anzuwendende ist die TA Lärm für die Genehmigung und den Betrieb von Anlagen. Die TA Lärm gilt streng genommen nur für die Genehmigung einzelner Anlagen und kann daher im Bauleitverfahren nur als „Erkenntnisquelle“ bzw. „fachliche Konkretisierung nach dem Stand des Wissens“ herangezogen werden. Da aber die spätere Genehmigungsfähigkeit einzelner Anlagen essentielle Bedeutung für ein Gewerbegebiet hat, muss die TA Lärm berücksichtigt werden, welche die maximalen Immissionsrichtwerte, in dem Fall für das Wohngebiet „Alter Spitz“, jeweils tags und nachts vorgibt:

Gebietsausweisung nach BauNVO [6]		Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dB(A)	
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 – 06:00 Uhr)
a)	Industriegebiete (GI)	70	70
b)	Gewerbegebiete (GE)	65	50
c)	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45
d)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
e)	Reine Wohngebiete (WR)	50	35
f)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Durch deren Anwendung im Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass das im Westen angrenzende Wohngebiet am „Alten Spitz“ nicht negativ beeinträchtigt wird

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 14

und vom Lärm verschont bleibt. Demzufolge dürfen dort die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) (tags) bzw. 40 dB(A) (nachts) nicht überschritten werden. Ohnehin ist aufgrund der Entfernung von 270 m nicht mit negativen Einflüssen durch das Gewerbegebiet zu rechnen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro SoundPlan aus Backnang eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zieht für das Gewerbegebiet Königsegg eine Geräuschkontingentierung in Erwägung. Dadurch würde das so genannte Windhundprinzip vermieden werden. Das Windhundprinzip bedeutet in dem Fall, dass sich nach der Ansiedlung eines Betriebes mit sehr hohen Emissionswerten nur noch Betriebe mit sehr geringen Emissionswerten ansiedeln könnten, um die Richtwerte nicht zu überschreiten. Eine Geräuschkontingentierung hingegen kann jedem Betrieb einen festen Anteil am zulässigen Immissionsrichtwert garantieren. Die Gemeinde Ostrach hat sich jedoch gegen eine Geräuschkontingentierung ausgesprochen, sodass das beschriebene Windhundprinzip zum Tragen kommen kann. Dieses Risiko ist die Gemeinde Ostrach bereit einzugehen.

Die Nachteile einer Lärmkontingentierung bestehen darin, dass die wenigsten Betriebe ihre Emissionskontingente voll ausschöpfen. Ein Verkauf der ungenutzten Anteile ist zwar theoretisch denkbar, kommt aber in der Praxis kaum vor. Dies bedeutet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft in der Realität nicht voll ausgeschöpft werden. Dieser überobligatorische Schutz ist natürlich für die Anwohner sehr schön, für die Gewerbebetriebe stellt dies allerdings eine Verschärfung der schalltechnischen Anforderungen dar, die im Zweifelsfall die Attraktivität des Gewerbegebiets mindern kann. Besonders aus diesem Grund behält sich die Gemeinde langfristig eine gewisse Flexibilität vor und determiniert zur Aufrechterhaltung der Attraktivität für potenzielle Gewerbetreibende keine Geräuschkontingente im Bebauungsplan.

Für das Wohngebiet „Alter Spitz“ ist es unerheblich, ob die Werte auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung oder auf Grundlage der TA Lärm eingehalten werden, da der Schutz in beiden Fällen gleichermaßen gegeben ist.

8.2 Straßenverkehrslärm

Das Büro SoundPlan hat ebenso die Einflüsse des Straßenverkehrslärms der Altshausener Straße sowie der geplanten L 286 auf das Gewerbegebiet bewertet.

Konkretere Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Sie gilt für Geräusche von Verkehrslärmquellen und Gewerbelärmquellen und gibt schalltechnische Orientierungswerte für Geräuschimmissionen vor:

Gebietsausweisung nach BauNVO [3]		Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)		
		Tag	Nacht	
		(06:00 – 22:00 Uhr)	(22:00 – 06:00 Uhr)	
			Verkehr	Gewerbe
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 14

Hierbei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine strengen Grenzwerte und auch keine Definition des Begriffs „schädlich“ des BImSchG darstellen. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar, das nicht mit Schwellenwerten für gesundheitliche Beeinträchtigungen oder gesetzlichen Grenzwerten gleichzusetzen ist.

Die im Südwesten verlaufende Altshauser Straße ist unproblematisch. Die von ihr verursachten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet liegen deutlich unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die geplante L 286 ist aufgrund der Verkehrsmenge, der höheren Fahrgeschwindigkeit und des größeren Lkw-Anteils die wichtigere Geräuschquelle. Allerdings werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, wenn der Abstand der Baugrenzen zum Straßenrand der L 286 die Mindestabstände von 21,50 m (DIN 18005, tags) und 6,50 m (16. BImSchV, tags) bzw. 27,50 m (DIN 18005, nachts) und 11,50 m (16. BImSchV, nachts) eingehalten werden.

Maßgebend für alle Wohngebäude bzw. Gebäude mit Schlafnutzung ist der Nachtzeitraum, für alle Büroräume oder ähnliches der Tageszeitraum. Die Baugrenze wird ca. 20 m vom Straßenrand entfernt liegen, d.h. der Großteil der bebaubaren Fläche hält die Mindestabstände zur Einhaltung der DIN 18005 ein. Nur relativ kleine Bereiche bzw. wenige Gebäude werden dies nicht erfüllen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Gebäuden deutlich eingehalten. Da also nur kleine Bereiche des Bebauungsplans das für Gewerbegebiete geltende Idealziel der DIN 18005 nicht erreichen und selbst diese Bereiche deutlich unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen, ist es gem. der Einschätzungen aus der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme plausibel, im Bebauungsplan komplett auf Festsetzungen zum Verkehrslärm zu verzichten.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Der interkommunale Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsegg“ beansprucht keine landwirtschaftlichen Vorrangflure. Diese Einschätzung beruht auf einer landesweit durchgeführten Einstufung aller landwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 5,3 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke wird weiterhin sichergestellt.

10 EMISSIONSSCHUTZ

Die fachgutachterliche Untersuchung möglicher Schadstoffbelastungen (Geruch / Staub / Erschütterungen) wurde nicht für erforderlich erachtet, da das Plangebiet zum Wohngebiet in einem Abstand von ca. 270 m liegt und somit bei durchschnittlich emittierenden Gewerbebetrieben nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen ist. Des Weiteren ist bei erheblich emittierenden Betrieben eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die die Wohnbebauung selbstverständlich berücksichtigt. Weitere spezielle Auflagen werden ggf. in den Baugenehmigungen formuliert.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	59.376 m ²
Gewerbegebiet	48.837 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.718 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.821 m ²

12 KOSTEN

Kanäle und Rückhaltebecken:	ca. 1.035.000,00 €
Wasserversorgung inkl. Gas:	ca. 545.000,00 €
Straße inkl. Beleuchtung und Breitband (brutto):	ca. 920.000,00 €
Gesamtsumme (brutto, gerundet):	ca. 2.500.000,00 €

13 BODENORDNUNG

Die Grundstücke für das geplante Gewerbegebiet werden von der Gemeinde erworben, sodass kein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich ist. Erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstückseinteilung) können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

14 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Durch die Maßnahme wird sowohl den ortsansässigen als auch potentiellen neuen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Entwicklung geboten, wodurch langfristig Arbeitsplätze am Ort gesichert werden können.

Gemeinde Ostrach, den

Bürgermeister
Schulz

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser