

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation / Vorhandener Bebauungsplan	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	10
2.5	Von der Bebauung freizuhalten Flächen.....	10
2.6	Private Verkehrsfläche / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
2.7	Bahnfläche	10
2.8	Private Grünfläche	11
2.9	Ökologische Festsetzungen	11
2.10	Leistungsrechte.....	11
2.11	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Grundstücksgestaltung.....	12
3.4	Einfriedungen	13
4	UMWELTBERICHT	13
5	IMMISSIONSSCHUTZ	13
6	VER- UND ENTSORGUNG	14
7	BODENORDNUNG.....	14
8	KOSTEN.....	14
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das am westlichen Rand des Kernorts der Gemeinde Ostrach befindliche Gewerbegebiet Heiligenberger Straße hat sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Derzeit bestehen Erweiterungswünsche durch ansässige Betriebe, die durch die verbliebenen Flächenkapazitäten in dem Gewerbegebiet nicht gedeckt werden können. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben vor. Insbesondere die Firma Bilgram Chemie GmbH möchte an ihrem bestehenden Standort erweitern.

Im weiteren Verfahren sollen die geplanten gewerblichen Flächen im Norden als Gewerbegebiet GE und im Süden als Industriegebiet GI ausgewiesen werden. Die mögliche Abgrenzung ist im Vorfeld über ein Schallgutachten definiert. Im geplanten Industriegebiet GI sollen für den Betrieb Bilgram erweiterte Möglichkeiten für innerbetriebliche Logistik hinsichtlich Lärm sowie Produktions- und Vertriebsstoffe geschaffen werden. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen in direktem Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbestand und im Anschluss an das bereits vorhandene Gewerbegebiet ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebiets soll über die bestehende Robert-Bosch-Straße erfolgen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ künftig privat gewidmet sein wird. Hierzu soll der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich größtenteils im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Grundsätzlich sollen mit der Planung folgende Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit lokaler Gewerbebetriebe
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen
- Stärkung der wirtschaftlichen Attraktivität
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Das Plangebiet wird im Südosten durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Im Nordosten schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbebetriebe und gewerbliche Bauflächen an. Im Westen des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Lageabgrenzung ergibt sich aus der folgenden Darstellung.

1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptorts Ostrach und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Heiligenberger Straße an. Das Plangebiet wird im Südosten durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Im Nordosten schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbebetriebe und gewerbliche Bauflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße L280. Im Westen des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Lageabgrenzung ergibt sich aus der folgenden Darstellung.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

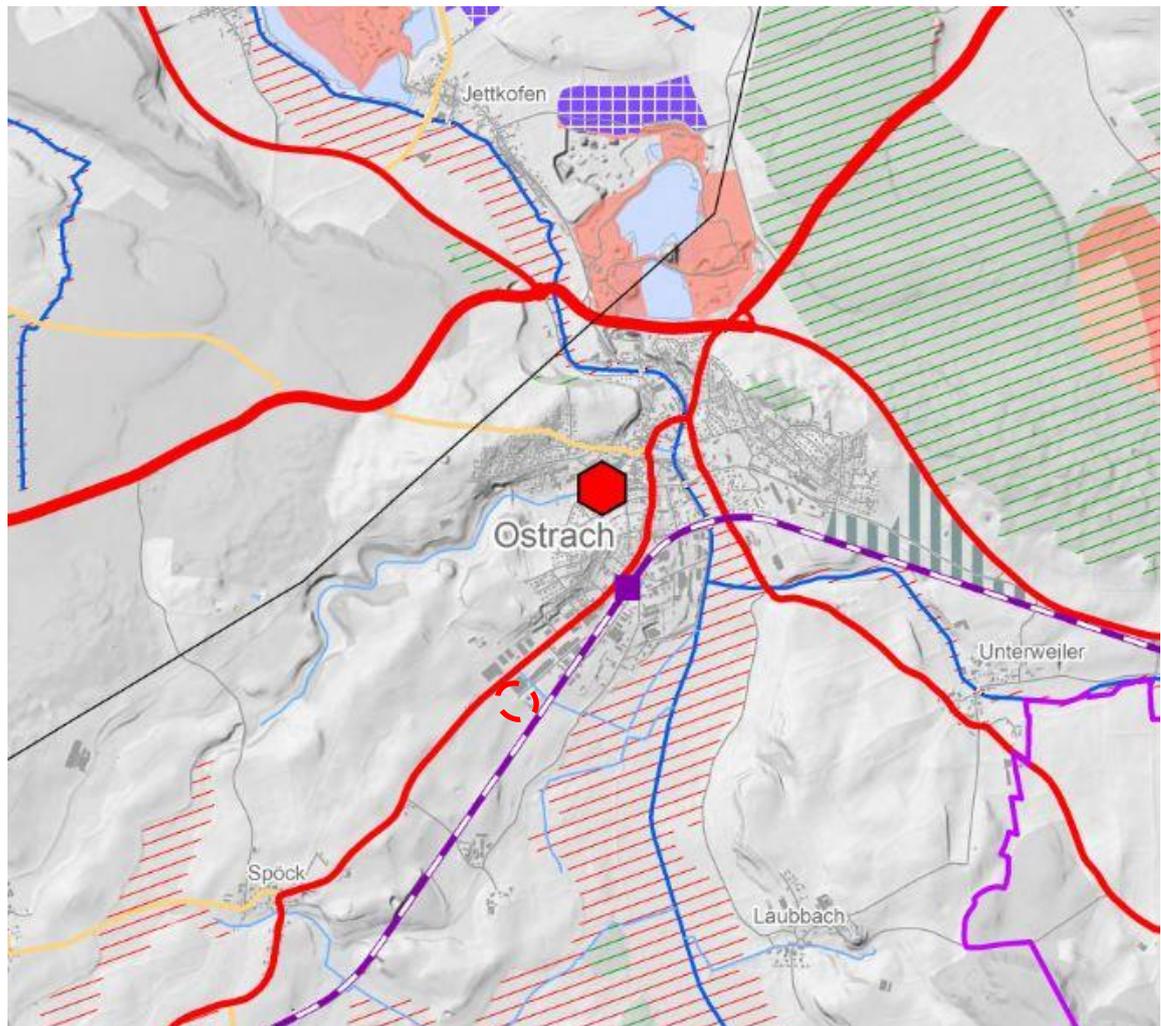
1.3 Regionalplan

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der aktuell gültigen Fassung (Satzungsbeschluss am 25.06.2021) sind nicht betroffen. Südöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Heiligenberger Straße ist als Bestandsstraße für den regionalen Verkehr ausgewiesen. Östlich der Heiligenberger Straße verläuft außerdem eine Bahnstrecke.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wurde innerhalb Ostrachs das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der bis zur Regionalplanfortschreibung ausgewiesene regional bedeutsame Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe entlang der Heiligenberger Straße ist somit entfallen.

Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und somit nicht mehr verfügbar. Eine Standorterweiterung im Gewerbegebiet Königsegg kommt für die geplante Betriebserweiterung auch deshalb nicht in Frage, da es

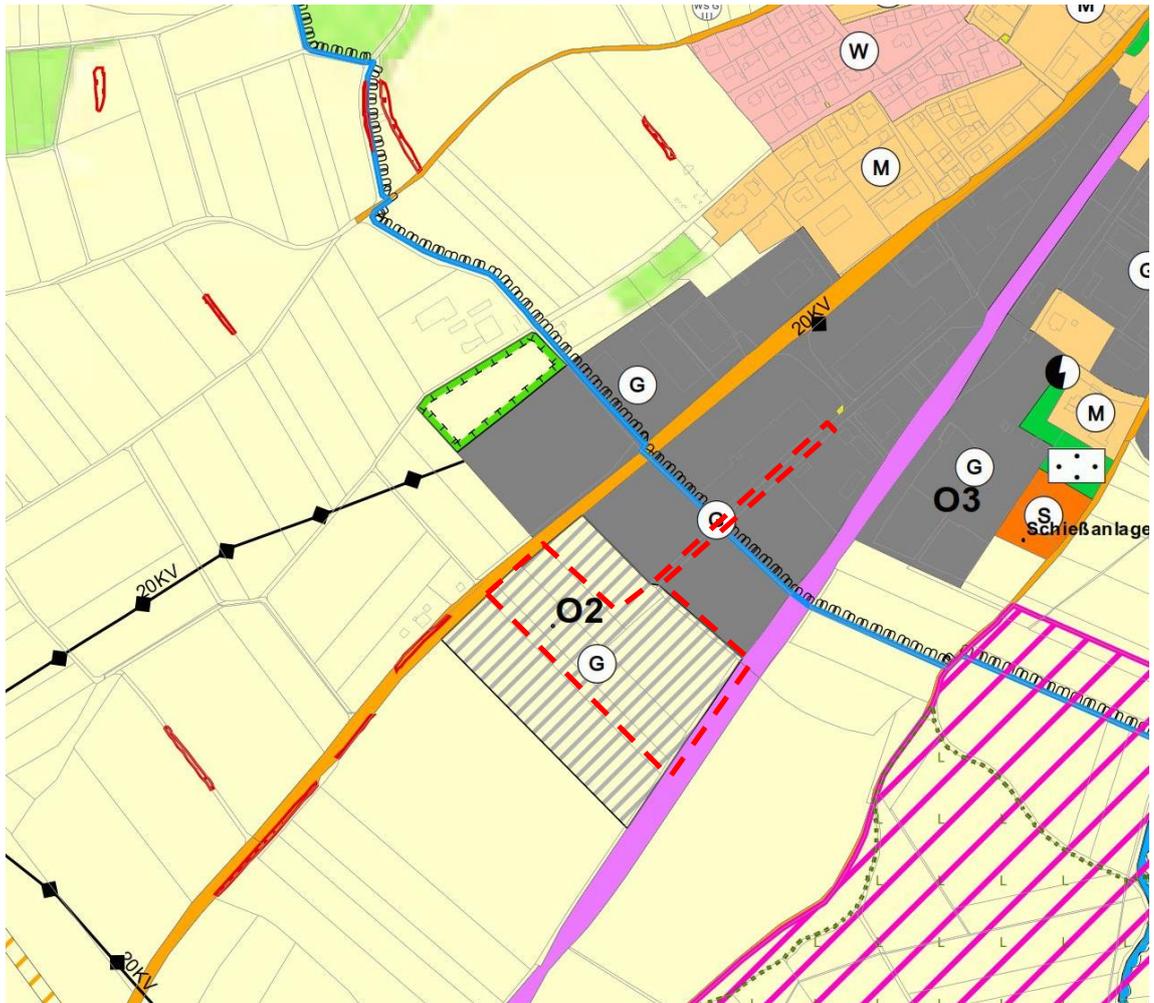
sich dabei um eine bestandsorientierte Entwicklung handelt und sich die benötigten Entwicklungsmöglichkeiten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände befinden müssen. Zudem kann dadurch unnötiger Verkehr aufgrund zusätzlicher Fahrtwege vermieden werden. Bei Vorhandensein dieser beschriebenen räumlichen Nähe kann ein reibungsloser Betriebsablauf sichergestellt werden. Unter anderem stellt die Bestandserweiterung auch eine Voraussetzung für die zukünftige Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet dar. Aus den genannten Gründen soll die betriebliche Erweiterung im Bereich der Heiligenberger Straße trotz des Wegfalls des Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe im Regionalplan ermöglicht werden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



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

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Vorhandener Bebauungsplan

Für den östlichen Teil des Plangebiets gilt der seit 14.07.2014 rechtskräftige Bebauungsplan „1. Erweiterung Heiligenberger Straße“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überlagert wird. Im Westen des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor; dort gilt noch § 35 BauGB. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Erweiterung Heiligenberger Straße“ in Teilbereichen erforderlich.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „1. Erweiterung Heiligenberger Straße“

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

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

Verfahrensablauf

04.04.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ gem. § 2 (1) BauGB
01.08.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Im geplanten Industriegebiet sollen insbesondere für den Betrieb Bilgram erweiterte Möglichkeiten für innerbetriebliche Logistik hinsichtlich Lärm sowie Produktions- und Vertriebsstoffe geschaffen werden. Dabei werden die Wege FW Flst. 941/4 und Teilfläche von FW Flst. 2038/8 als Industriegebiet - sprich private Baugrundstücke - festgesetzt, da diese Teilstücke für den öffentlichen Verkehr entbehrlich sind und keine Verkehrsbedeutung besitzen. Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, Werbeanlagen der Fremdwerbung, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke.

Einzelhandel ist nicht zulässig, da die für die Gemeinde Ostrach wertvolle Gewerbegebiete vor allem für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Strukturen des Zentrums der Gemeinde Ostrach. Zudem soll die Aufstellung dieses Bebauungsplans insbesondere der Erweiterung eines ansässigen Betriebs und nicht der Ansiedlung von neuen Nutzungen dienen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen sind wegen ihres Trading-Down-Effektes nicht zulässig.

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

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.

Die Begründung der festgesetzten Emissionskontingentierung sowie der Zusatzkontingente erfolgt unter untenstehender Ziffer 5.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was dem Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ nach § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiet entspricht. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete entspricht einem flächensparenden Umgang mit Boden und sorgt auch in Gewerbegebieten für dichtere Strukturen. 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. Eine Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um den Gewerbetreibenden einen gewissen Spielraum zu schaffen. Außerdem sind besonders in Gewerbegebieten größere Bauten wie Hallen zu finden, welche besser durch die Höhe baulicher Anlagen beschränkt werden können. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl der Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 2,4. Dieser Orientierungswert kann in vorliegendem Fall aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m in Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu einer GFZ von 4,8 überschritten werden. Damit ist eine flächensparende bauliche Entwicklung der gewerblichen Nutzung möglich. Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration – Lage an Grün- und Freiflächen am Ortsrand – ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn die Grundstücke sind von ausreichend bestehenden und im Zuge der weiteren Planungen neu zu schaffenden Grünstrukturen sowie Freiflächen umgeben, womit die Verdichtung auf den Baugrundstücken durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Die festgesetzte GRZ entspricht ferner dem Orientierungswert von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geregelt. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Norden nach Süden eine Höhendifferenz von rund 10 m aufweist. Diese Situation sowie die Festsetzung der Gebäudehöhe mit maximal 20 m im rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Erweiterung Heiligenberger Straße“ werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und dem folgend die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20 m über der realisierten Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

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 maximal 3 m überschreiten, um Spielräume für gebäudetechnisch erforderliche Anlagen auf Dachflächen zu gewährleisten.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der 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 überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden noch Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen offen lässt. Zudem schließen die Baugrenzen direkt an die Flächen und Gebäude des bestehenden Gewerbebetriebs an, um eine räumlich durchgängige bauliche Entwicklung des Betriebs in Richtung Westen zu ermöglichen. Das Baufenster wird von Norden begrenzt durch den Abstand von 20 m zur Außenkante der Fahrbahn der Landesstraße L 280. Im Süden und Westen sind jeweils 2,50 m zur Grenze des Plan- bzw. Baugebiets einzuhalten.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Um die bestehenden öffentlichen 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, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen und Carports so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports haben. Offene KFZ- und Fahrrad-Stellplätze, hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Da zwischen der L 280 und der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets gem. Landesstraßengesetz (§ 22 LStrG BaWü) ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist, sind auf der dementsprechend gekennzeichneten Fläche Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Aufgrund des Anbauverbots nach § 22 LStrG BaWü bedürfen auch Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2.6 Private Verkehrsfläche / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Eine Teilfläche der Robert-Bosch-Straße, Flst. 941/2 und Teil-Flst. 945/3 wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da dieses Teilstück für den öffentlichen Verkehr entbehrlich ist und keine Verkehrsbedeutung besitzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über diese private Verkehrsfläche erfolgen. Eine direkte Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet über die Heiligenberger Straße ist jedoch nicht geplant, um den Verkehrsfluss auf der Heiligenberger Straße nicht zu stören und nicht in deren Funktion als Landesstraße einzugreifen.

2.7 Bahnfläche

Ein Teil des Bahngrundstücks der Bahnlinie wird analog zur zeichnerischen Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans „1. Erweiterung Heiligenberger Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gelände soll im Bereich der Bahnfläche auf das Niveau

des Bahndamms mit Bodenmaterial, das im Zuge einer Geländemodellierung innerhalb des Plangebiets im Bereich südlich der Heiligenberger Straße anfällt, aufgeschüttet werden.

2.8 Private Grünfläche

Die private Grünfläche entlang der Heiligenberger Straße wurde festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebiets zu ermöglichen und die bestehende Baumallee entlang der Heiligenberger Straße zu berücksichtigen. Im Bereich der bestehenden Allee sollen keine baulichen Überformungen stattfinden und der Erhalt der Alleebäume, die alle außerhalb des Geltungsbereichs liegen, sichergestellt sein.

2.9 Ökologische Festsetzungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Nebenwege, PKW-Stellplätze und unbelastete Lagerflächen unter Verwendung offener, poriger Belege versickerungsfähig angelegt werden. Dadurch soll der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belasteten Niederschlagswasser minimiert werden. Gleichzeitig soll das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Deshalb ist die Versickerung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie auf LKW-Stellplätzen, zu unterbinden. Gleichzeitig wird die thermische Belastung durch Aufheizung verringert.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen und eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, 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.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden. Damit werden die nächtliche Störwirkung von Licht sowie Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild minimiert. Zudem werden die Verluste von nachaktiven Insekten durch Flug zu den Lichtquellen verringert.

Um die Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger (z.B. Igel, Erdkröten) zu erhalten, sind Sockelmauern nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden freistehen.

2.10 Leitungsrechte

In dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach bzw. der Leitungsträger eingetragen. Hier sollen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen verlaufen. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten.

2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in Abhängigkeit des bestehenden Geländeverlaufs für unterschiedliche Bereiche des Plangebiets mit verschiedenen Werten festgesetzt. Im Norden des Plangebiets wird die EFH auf 621,50 m. ü. NN entsprechend der EFH des nordöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblichen genutzten Gebäudes festgesetzt, damit eine einheitliche Höhenentwicklung der Gewerbebauten bei einer Entwicklung des Gewerbegebiets in Richtung Westen sichergestellt werden kann.

Im Süden wird die EFH auf 621,00 m. ü. NN entsprechend der EFH des nordöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblichen genutzten Gebäudes festgesetzt, damit analog zur Situation im nördlichen Teil des Plangebiets eine einheitliche Höhenentwicklung der Gewerbebauten bei einer Entwicklung des Gewerbegebiets in Richtung Westen sichergestellt werden kann. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,50 m abgewichen werden, um den Gewerbetreibenden bei nachfolgenden Detailplanungen noch Spielräume offen zu lassen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu 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, sowie Fensterflächen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden und über Stellplätzen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

3.2 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, damit freistehende Werbeanlagen sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung am Ortsrand und mit Blick auf die Fauna zu vermeiden.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Werbung am Rand des Plangebiets auszuschließen und möglichst in räumlicher Nähe zu den Hauptgebäuden zu errichten.

3.3 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen 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.

3.4 Einfriedungen

Hinsichtlich der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und keine ortsfremden Materialien verwendet werden. Zudem soll die Verletzungsgefahr von Menschen durch spitze und stachelige Materialien minimiert werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist daher nicht zulässig.

4 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro365° in Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen und die Entwicklung des Gewerbegebiets aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern und zu gliedern, steht im Bebauungsplanverfahren das Instrument der Geräuschkontingentierung zur Verfügung. Bei der Geräuschkontingentierung wird die maximal mögliche Schallabstrahlung der Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt („Emissionskontingente“). Die Emissionskontingente werden so bestimmt, dass die schalltechnischen Anforderungen an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erfüllt werden. Die Geräuschkontingente stellen eine „Hilfsgröße“ dar, mit welcher der maximal zulässige Pegel von einzelnen Flächen innerhalb des Plangebietes an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann. Anhand von sogenannten Zusatzkontingenten können die Emissionen erhöht werden. In eine bestimmte Richtung (Sektor) dürfen dann mehr Geräusche abgestrahlt werden. Entsprechend der aktuellen Planung wurde das Bebauungsplangebiet als eine Fläche betrachtet. Zusätzlich wurde in den Berechnungen das geplante Gewerbegebiet innerhalb des nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebietes „GE Weidenhalden II“ berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 45691 berechnet. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie herangezogen. Für die zu

kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung – abgestrahlt werden darf (Planwerte). Es wurden zudem richtungsabhängige (immissionsortbezogene) Zusatzkontingente bestimmt. Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die zulässigen Planwerte überall eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 werden eingehalten. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud mit Stand 02.03.2021 und die ergänzende Stellungnahme vom 09.05.2022 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt sind.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation kann über das bestehende Netz sichergestellt werden.

Das anfallende Regenwasser soll auf Privatgrundstücken über Versickerungsmulden gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation geleitet werden. Das auf der Robert-Bosch-Straße anfallende Niederschlagswasser soll in den dort liegenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Anfallendes Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal in der Robert-Bosch-Straße abgeleitet werden.

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

Gewerbe- und Industriegebiet (GE + GI)	ca.	3,11 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,21 ha
Bahnfläche	ca.	0,18 ha
Private Grünfläche	ca.	0,03 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	3,53 ha

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

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

Christoph Schulz
Bürgermeister

Planverfasser

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