

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets .....	2
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen .....	11
2.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	11
2.6	Verkehrsflächen / Verkehrserschließung .....	12
2.7	Grünflächen .....	12
2.8	Flächen für die Wasserwirtschaft .....	12
2.9	Leitungsrecht .....	12
2.10	Ökologische Festsetzungen .....	12
2.11	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	13
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
3.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	14
3.2	Werbeanlagen.....	14
3.3	Grundstücksgestaltung.....	14
3.4	Einfriedungen .....	15
4	UMWELTBERICHT .....	15
5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
5.1	Lärm.....	15
5.2	Geruch .....	16
6	BODENORDNUNG.....	16
7	KOSTEN.....	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	16

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbetrieben vor. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die unmittelbare Lage an der Heiligenberger Straße (L 280) ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll von der Heiligenberger Straße erschlossen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden nördlich der Heiligenberger Straße wird in Richtung Norden und Südwesten erweitert, um einem dort bereits ansässigen Gewerbebetrieb weitere, dringend benötigte Entwicklungsspielräume zu schaffen. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Weidenhalden“ teilweise überlagert. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Weidenhalden II“ sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- 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

### **1.2 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptorts Ostrach und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Weidenhalden an, bzw. überlagert dies teilweise. Südlich des Plangebiets verläuft die Heiligenberger Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie zwei Wohngebäude an. Nördlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Osten befinden sich bestehende Gewerbebetriebe. Im Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen zur ökologischen Aufwertung sowie im Osten ein öffentlicher Fahrweg auf Flst. Nr. 1481/1, der im Anschlussbereich an die Heiligenberger Straße ausgebaut werden soll.



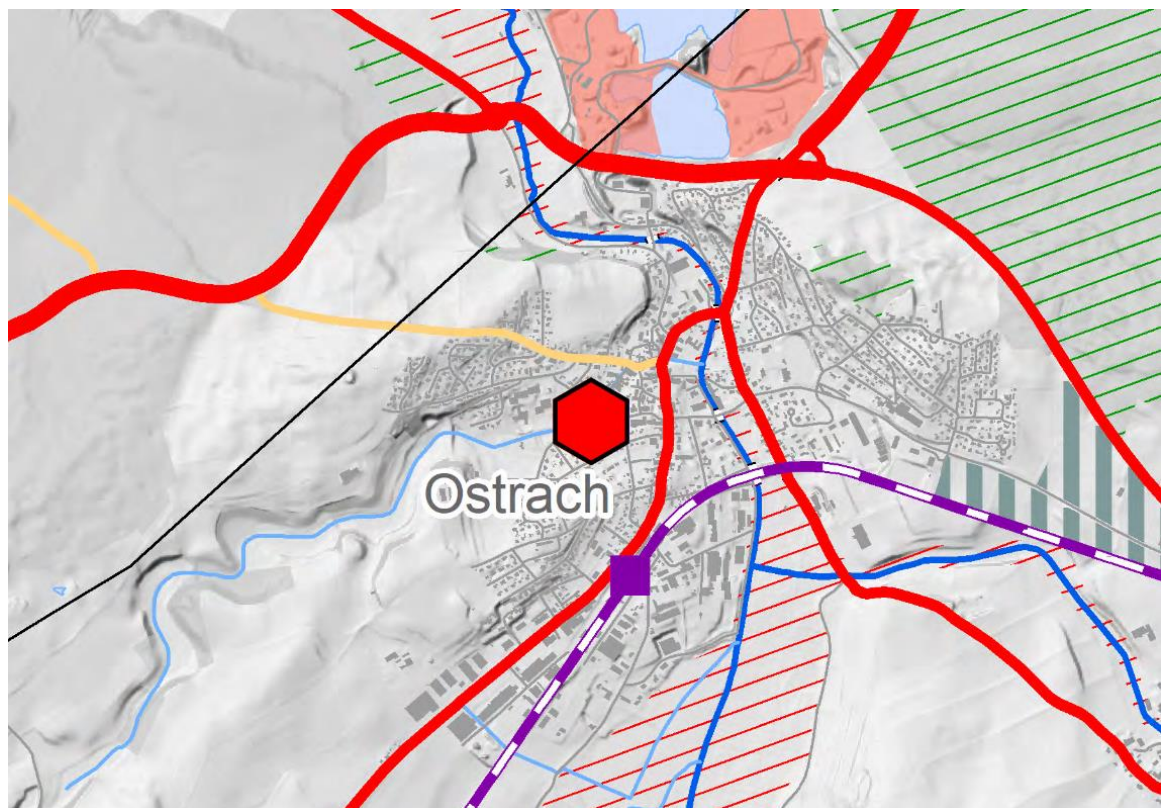
Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 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. 400 m Entfernung ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Heiligenberger Straße, welche in einem Teilbereich innerhalb des Plangebiets liegt, 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 trotz des Wegfalls des Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe im Regionalplan ermöglicht werden.

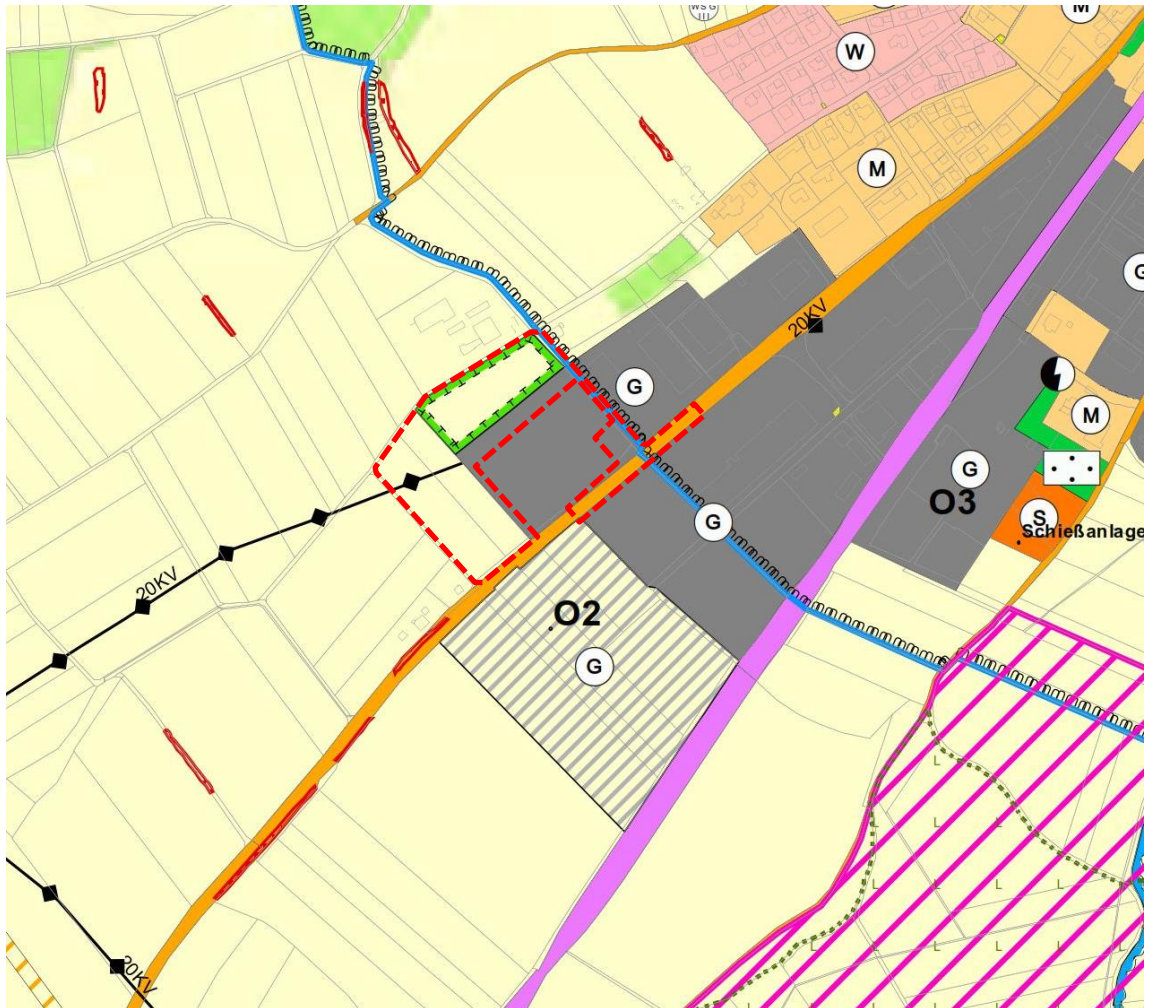


Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)



#### 1.4 Flächennutzungsplan

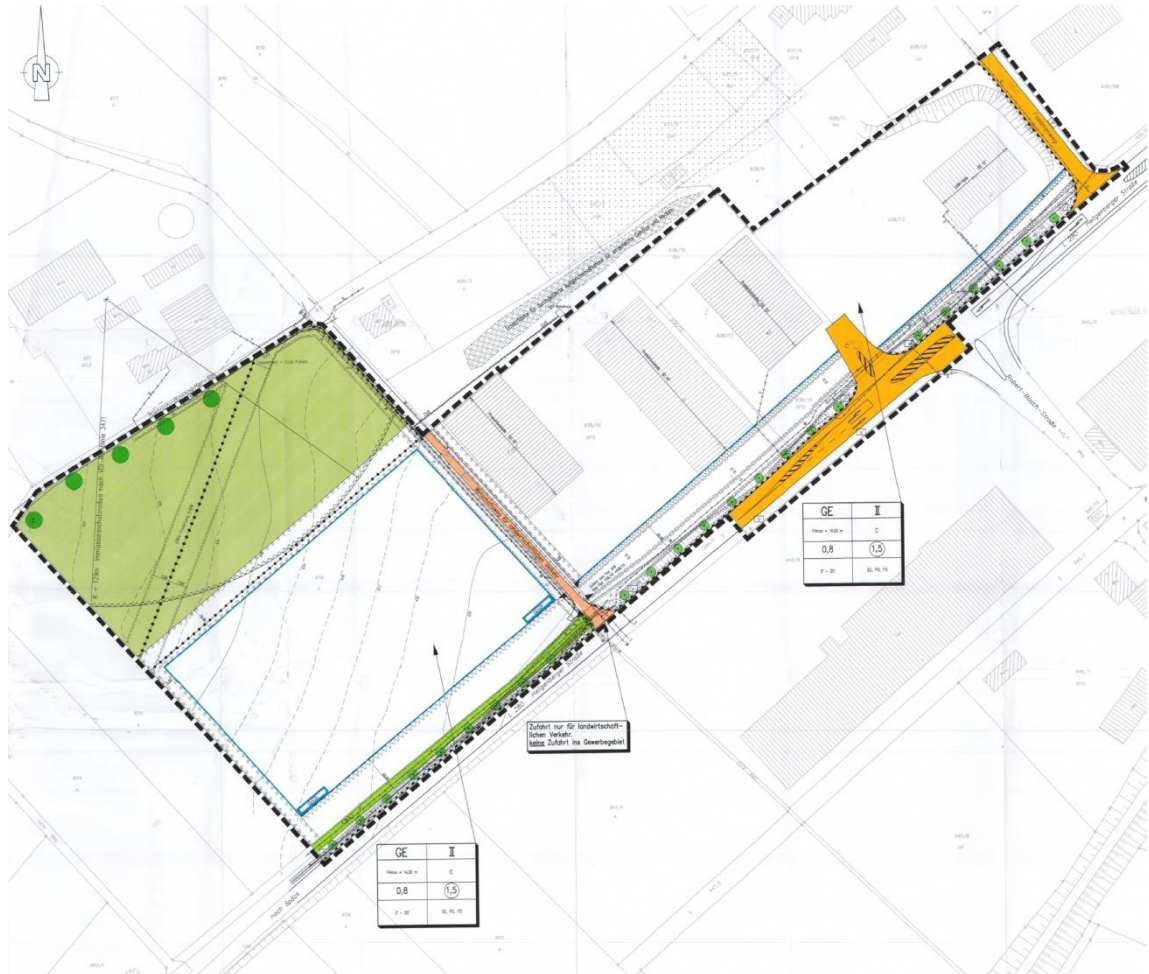
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Naturschutzmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.



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

## 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Für den östlichen Teil des Plangebiets gilt der seit 21.01.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „GE Weidenhalden“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan 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 „GE Weidenhalden“ in Teilbereichen erforderlich.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „GE Weidenhalden“



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Weidenhalden“ mit Überlagerung durch den BPL „GE Weidenhalden II“

## 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

18.03.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Weidenhalden II“ gem. § 2 (1) BauGB
05.07.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Weidenhalden II“ gem. § 2 (1) BauGB für einen räumlich geänderten Geltungsbereich
05.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Weidenhalden II“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
23.07.2021 bis 06.09.2021	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB



**BEGRÜNDUNG**

Anschreiben vom 15.07.2021 mit Frist bis 06.09.2021	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
23.05.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „GE Weidenhalden II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
10.06.2022 bis 18.07.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 07.06.2022 mit Frist bis 18.07.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
21.11.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „GE Weidenhalden II“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.



## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet 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 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. Ferner werden Werbeanlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betrieben zu unterbinden.

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 5.1.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### 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 Osten nach Westen eine Höhendifferenz von bis zu ca. 10 m aufweist. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende bestehende Gewerbebetrieb passt sich bereits der bewegten Topografie an und hat die Gewerbegebäude bereits in das bestehende Gelände integriert. Diese Situation sowie die Festsetzung der Gebäudehöhe mit maximal 14 m im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Weidenhalden“ werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und dem folgend die die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14 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.

### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was dem Orientierungswert der GRZ nach § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiet entspricht. Dies ermöglicht eine homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen. Eine Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl der Orientierungswert nach § 17 (1) BauNVO von 2,4.

### Überschreitung der GRZ

Darüber hinaus kann gemäß § 19 (4) BauNVO die GRZ im Gewerbegebiet bis zu einem Wert von 1,0 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, Lager- und Hofflächen überschritten werden. Dies soll dem Gewerbebetreibenden über den derzeitigen baulichen Bestand hinaus ein größtmögliches Maß an Entwicklungsspielraum auf dem bereits bebauten Firmengelände bauplanungsrechtlich ermöglichen.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 Nr. 1 BauNVO kann von der Einhaltung der Grenzen nach § 19 (4) Satz 2 bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gelände, welches überwiegend bereits von der ansässigen Firma, welche sich nun baulich erweitern möchte, genutzt wird. Die Überschreitung der GRZ bis 1,0 erscheint hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verträglich. Im vorliegenden Fall wird im Geltungsbereich eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche sowie eine Randeingrünung zur Heiligenberger Straße hin festgesetzt. Entsprechen wird ein großer Teil des Plangebiets nicht versiegelt und die natürlichen Funktionen des Bodens in diesen Bereichen geschützt. Die Versiegelung wird in dem festgesetzten Gewerbegebiet konzentriert, wobei gleichzeitig die beschriebenen Grünbereiche freigehalten werden. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets im Bestand kann die Flächeninanspruchnahme durch Neuentwicklung eines Gewerbegebiets im Außenbereich vermieden werden.

Grundsätzlich ist das Maß der Versiegelung auf das unbedingt Nötigste zu reduzieren. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen dazu getroffen, dass bestimmte Flächen wasserdurchlässig anzulegen sind (siehe 2.10). Auf diese Weise sollen die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering gehalten werden.

Nach § 19 (4) Satz 3 Nr. 2 ist eine Bedingung für die Überschreitung der Grenzen der GRZ, dass die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im vorliegenden Fall ist diese Bedingung erfüllt. Für die zweckdienliche gewerbliche Nutzung am Standort ist im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung eine Flächeninanspruchnahme der gesamten ausgewiesenen Gewerbefläche durch Lagerflächen, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. erforderlich. Auf diese Weise können die Voraussetzungen für ein reibungslosen Betriebsablauf geschaffen werden.

### **2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, 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 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 offen lässt. Zudem schließen die Baugrenzen direkt an die Flächen und Gebäude des bestehenden Gewerbebetriebs auf Flst. Nr. 876 an, um eine räumlich durchgängige bauliche Entwicklung des Betriebs in Richtung Westen und Norden zu ermöglichen.

### **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 Bauflächen 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.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW die Straßenflucht dominieren. Dies gilt ebenfalls für hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen. Dadurch, dass verhindert wird, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen und Stellplätze direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, soll zudem ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

### **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Da zwischen der L 280 (Heiligenberger Straße) 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 Verkehrsflächen / Verkehrserschließung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden für die bestehende Heiligenberger Straße sowie für die Zufahrt ins Gewerbegebiet über das Flurstück Nr. 1481/1 festgesetzt. Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebiets ist damit gesichert. Die verkehrliche Neuordnung im Südosten des Plangebiets wurde auf Basis einer Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Langenbach konzipiert. Es ist eine neue Linksabbiegerspur auf der Heiligenberger Straße geplant. Im Bereich der Grünflächen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit sicherzustellen, dass der Verkehr nicht über die Heiligenberger Straße in das Gebiet zufährt.

## **2.7 Grünflächen**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen entlang der Heiligenberger Straße wurden unter Berücksichtigung der verkehrlichen Neuordnung der Zufahrt ins Gewerbegebiet und der eigentumsrechtlichen Situation festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebiets zu ermöglichen und die bestehende Baumallee entlang der Heiligenberger Straße zu berücksichtigen.

## **2.8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die im Plan eingezeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft dient als Versickerungsmulde. Deshalb ist die Versickerung zu gewährleisten.

## **2.9 Leitungsrecht**

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen. Hier befindet sich ein Regenwasserkanal der Gemeinde Ostrach. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten.

## **2.10 Ökologische Festsetzungen**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Nebenwege, PKW-Stellplätze und unbelastete Lagerflächen unter Verwendung offenporiger 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.

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 Festsetzungen zu Baumpflanzungen und -erhaltungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets. Eine Pflanzliste ist im Anhang der Bebauungsvorschriften als Empfehlung beigefügt. Die festgesetzten Baumpflanzungen und Baumerhaltungen berücksichtigen ferner die bestehende Baumallee entlang der Heiligenberger Straße, die größtenteils erhalten werden soll. Bäume der Allee, die im Zuge der verkehrlichen Neuordnung der Heiligenberger Straße abgängig sein werden, sollen dementsprechend neu gepflanzt werden. Am Rand des Plangebiets befinden sich Bäume, deren Stämme außerhalb, deren Wurzelräume und Baumkronen jedoch z.T. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Auch diese Bäume sind zu erhalten und zu schützen,



bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch die Anpflanzungen und der Baumerhaltung sollen Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate geschaffen sowie der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt werden. Außerdem wirken sich diese Maßnahmen durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung bioklimatisch ausgleichend aus. Zudem dienen die Bäume als wertvolle Schattenspender.

Auf der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets ist eine Fettwiese anzulegen und durch extensive Bewirtschaftung zu pflegen. Dadurch sollen Nahrungshabitate und höherwertige Biototypen geschaffen werden. Außerdem dient die Fettwiese als Frischluftentstehungsfläche, was sich positiv auf die klimatische Situation im Gemeindegebiet auswirkt.

## **2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in Abhängigkeit des bestehenden Geländeverlaufs für unterschiedliche Bereiche des Baufensters mit verschiedenen Werten festgesetzt. Im Westen des Plangebiets wird die EFH auf 626,20 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 Osten wird die EFH auf 624,5 m. ü. NN festgesetzt, um den bestehenden Geländeverlauf und eine bauliche Integration der zulässigen Gewerbebauten in das Bestands Gelände zu ermöglichen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,50 m abgewichen werden, um den Gewerbetreiben bei nachfolgenden Detailplanungen noch Spielräume offen zu lassen.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dach- und Fassadengestaltung**

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 m<sup>2</sup> (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, (im Falle der nicht Ausnutzung der zulässigen GRZ II von 1,0) 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**

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Dadurch soll die Verletzungsgefahr von Menschen durch spitze und stachelige Materialien minimiert werden.

Im Bereich der Sichtdreiecke wird die Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,80 m begrenzt.

## **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**

### **5.1 Lärm**

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen und die Entwicklung des Gewerbegebietes 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 gewissermaßen 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 in insgesamt 3 Teilflächen aufgeteilt. Zusätzlich wurde in den Berechnungen das Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes „GE 2. Erweiterung Heiligenberger Straße“ berücksichtigt. Für die jeweiligen Teilflächen 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 beigelegt sind.

## 5.2 Geruch

Nördlich angrenzend an die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Bestandschutz zur Tierhaltung gilt, wenn Ställe und Betriebseinrichtungen zur ordnungsgemäßen Tierhaltung weiterhin funktionsfähig sind. Derzeit werden dort nur wenige Tiere gehalten, es besteht aber eine Genehmigung für ca. 150 Zuchtsauen + Ferkel. Hierdurch würden die zulässigen Geruchsstunden/Jahr von 15% im nördlichen Teil des Gewerbegebietes überschritten. Die Gemeinde hat den Landwirt kontaktiert und die Planungen zur weiteren Betriebsführung und Haltung von Tieren abgeklärt. Vom Landwirtschaftsamt Sigmaringen wurde am 12.03.2021 eine Geruchsprognose durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird. Es wurde zwischenzeitlich eine Einigung mit dem Landwirt in Form eines öffentlichen-rechtlichen Vertrags und einer Baulasten-Übernahmeerklärung mit dem Verzicht des Landwirts auf die Umsetzung rechtskräftiger Baugenehmigungen erzielt, um die in der Geruchsprognose vom 12.03.2021 vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehende, ermittelte Geruchsfracht einzuhalten zu können. Im nördlichen Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes liegt die Geruchsfracht trotz des Verzichts des Landwirts auf die Umsetzung von Baugenehmigungen künftig weiterhin über dem zulässigen Immissionsrichtwert von 15% für Gewerbegebiete nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). In diesem Bereich befindet sich im Bebauungsplan eine private Grünfläche sowie Gewerbefläche. Die Baulinien liegen jedoch außerhalb des kritischen Bereichs. Lediglich Park- und Lagerflächen sollen dort angeordnet werden.

## 6 BODENORDNUNG

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

## 7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	14633 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca.	13474 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat	ca.	12332 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	ca.	1142 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2733 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>30841 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

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.

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

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Christoph Schulz  
Bürgermeister