

INHALT

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend hohe Bedeutung. Im Süden des Ortsteils Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich der Straße Am Letten weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben.

Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum an die Gemeinde gerichtet. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken.

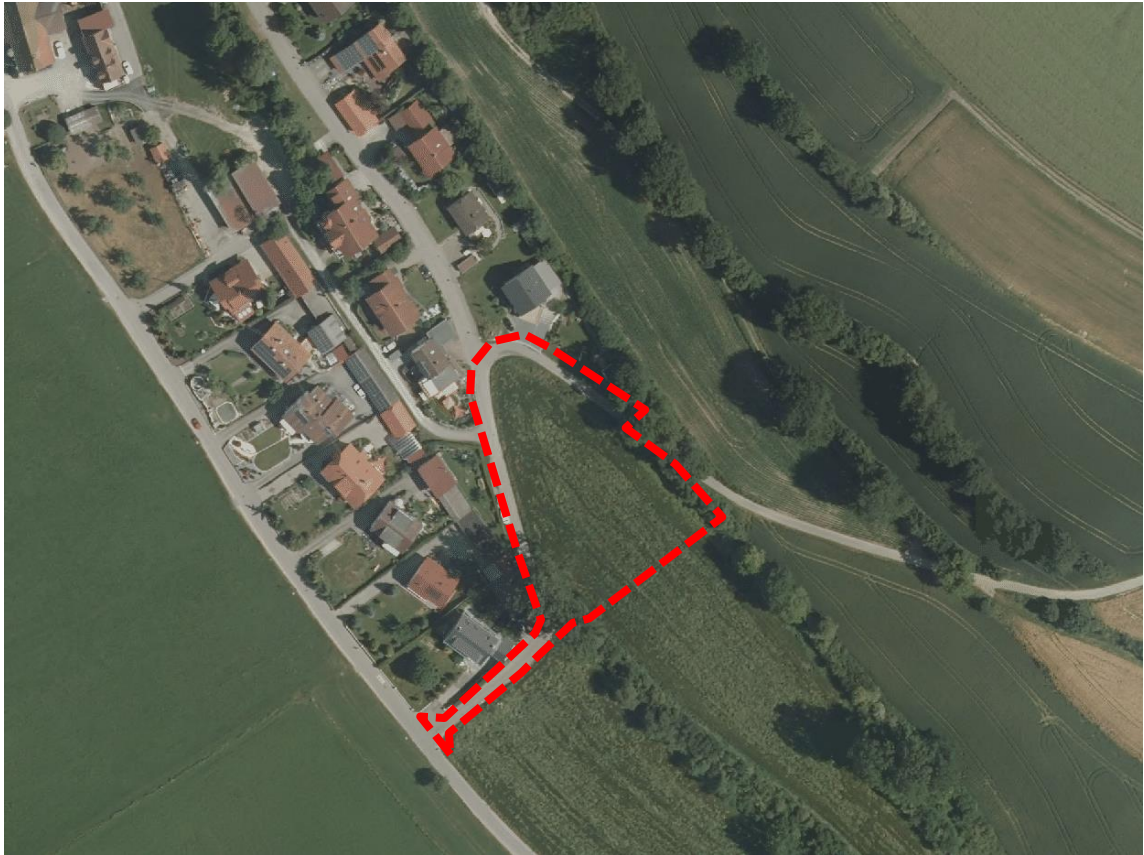
Durch die Umnutzung weiterer Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Einhart ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann über die Straße Am Letten erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Bereits am 02.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seestraße“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste zusätzlich zu dem jetzigen Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans „Letten Süd“ auch einen Bereich entlang der Seestraße. Da sich der Geltungsbereich erheblich geändert hat, wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Letten Süd“ neu gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 4662 m² große Gebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Einhart. Das Plangebiet umfasst im Osten, Norden und Westen die Straße Am Letten. Im Westen wird es durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich; Quelle: Geoportal BW 2021 (ohne Maßstab) (Plangebiet rot dargestellt)

1.3 Regionalplan

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der aktuell gültigen Fassung von 2021 (Satzungsbeschluss) sind nicht betroffen. Westlich des Plangebiets grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Dieses Gebiet wird von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

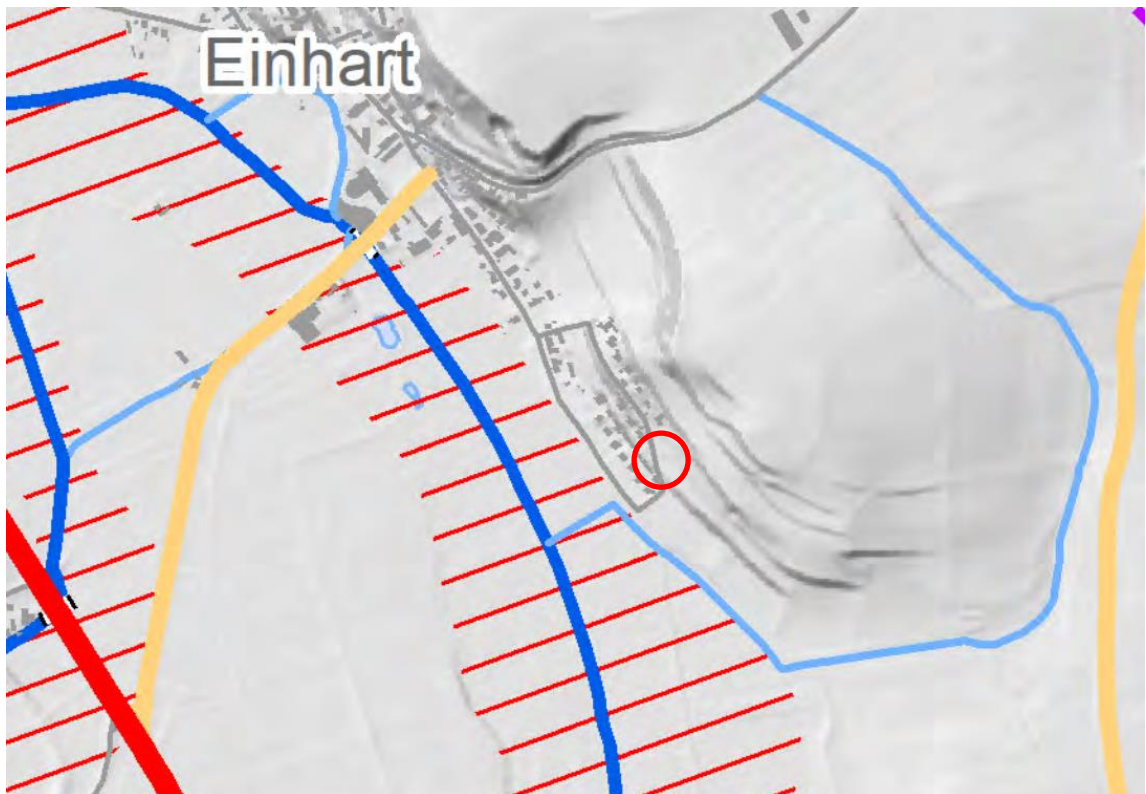
Gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans 2021 sind Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbau Schwerpunkten festzulegen. Die nach PS 2.4.1 Z (6) für Neubebauungen geltenden Mindest-Bruttowohndichten bedingen für den Bebauungsplan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

$0,47 \text{ ha} \times 50 \text{ EW/ha} = 23,5 \text{ EW}$ (aufgerundet auf 24 EW)

- 50 EW/ha: Mindest-Bruttowohndichte für Ostrach als Kleinzentrum im ländlichen Raum
- 0,47 ha: Bruttobauland Neubaugebiet „Kirchgasse III“

Die errechnete Mindesteinzwohnerzahl von 24 Einwohnern kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Neubaugebiet „Letten Süd“ realisiert werden.

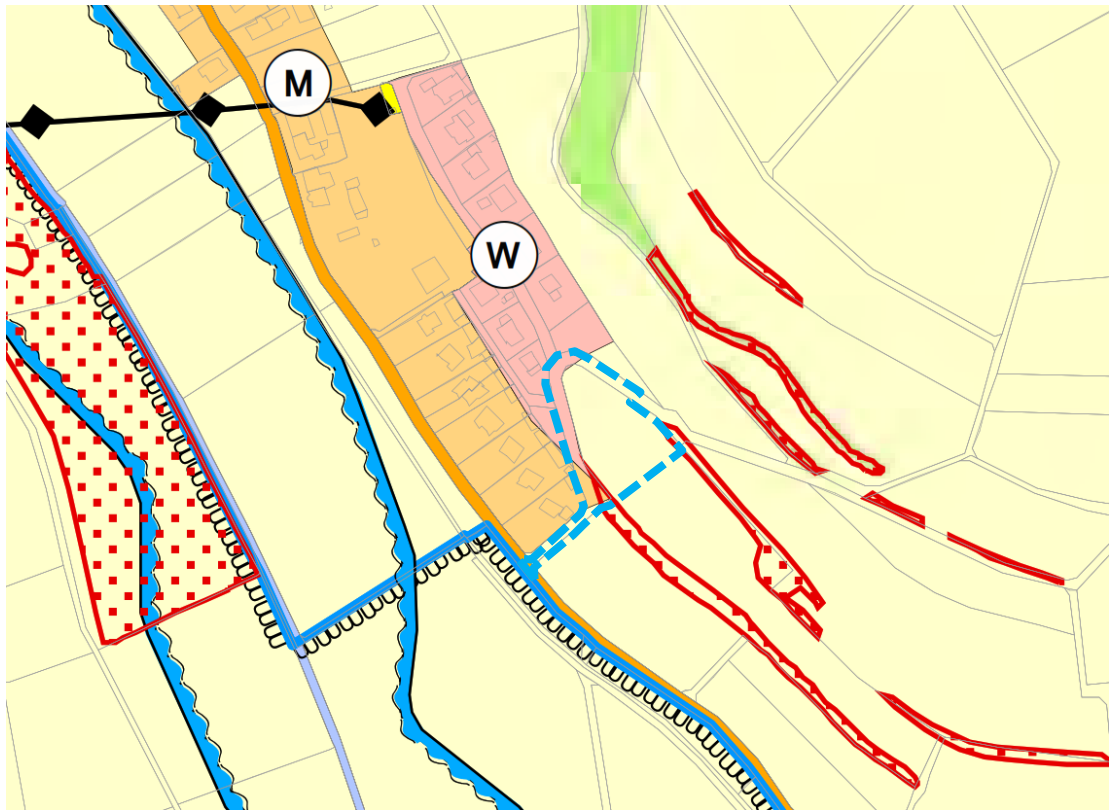
Laut PS 2.5.0 Z (3) sollen bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnungsbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich genutzt werden. Durch die Gemeinde sind Innenentwicklungspotentiale geprüft worden. Jedoch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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 2021 (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

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



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

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

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

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

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

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

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 2.689 m²; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 1.076 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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

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

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

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

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

Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 22.11.2021 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Letten Süd“ |
| 22.11.2021 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 17.12.2021 –
31.01.2022 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| 17.12.2021 –
31.01.2022 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 19.12.2022 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Letten Süd“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen. |

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt, grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet und aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen eine ausreichende Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse

Die maximale Gebäudehöhe wird für die drei in der Planzeichnung eingetragenen Bereiche unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 610 Meter über Normalnull (m ü. NN), im südöstlichen Bereich von 613 m ü. NN und im südwestlichen Bereich von 612 m ü. NN festgesetzt.

Bezogen auf das Straßenniveau kann das Gebäude im Bereich einer festgesetzten Maximalhöhe von 610 m ü. NN von Nordosten aus gesehen ca. 6 m und von Westen aus gesehen ca. 11,5 m Höhe erreichen. Für das Grundstück mit einer maximal festgesetzten Gebäudehöhe von 613 m ü. NN kann von der Straße von Nordosten aus gesehen eine Höhe von ca. 6 m erreicht werden. Für das Grundstück mit einer maximal festgesetzten Gebäudehöhe von 612 m ü. NN können von der Straße im Südwesten aus gesehen ca. 15 m Höhe erreicht werden. Die unterschiedlichen Höhen ergeben sich durch das Richtung Südwesten abschüssige Gelände.

Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert.

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

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

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde ein Abstand von 2,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt. Außerdem wurde ein Abstand von 2,50 m zu den im Plangebiet verorteten öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt, welcher als „Schutzstreifen“ für die dort vorhandenen Grünstrukturen dient und diese beispielsweise vor Abgrabungen schützen soll.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu Privatgrundstücken hin davon freizuhalten. 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 PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet hingegen allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingeengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW die Straßenflucht dominieren.

2.5 Nebenanlagen

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen.

2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden. Dies bedeutet, dass pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte 3 Wohneinheiten zulässig sind.

2.7 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung geregelt und gesichert.

2.8 Grünflächen

Auf der ca. 401 m² großen privaten Grünfläche ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung eine Wiese oder ein Garten anzulegen. Eine Verzahnung von Ort und Landschaft wird hierdurch ermöglicht und damit ein sanfter Übergang am Ortsrand gestaltet. Die Grünfläche wirkt sich zudem in ökologischer und klimatischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet aus.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Ein Teilerhalt der Bodenfunktionen kann somit gesichert und der Oberflächenabfluss reduziert werden. Zudem kann die thermische Belastung der Luft durch Aufheizung vermindert werden.

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.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insekten-schonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

Die festgesetzte Maßnahme zur Dachbegrünung von flachgeneigten Hauptgebäuden dient der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Dächer binden sich durch die Begrünung gut in das Landschaftsbild ein und die Schall- und Temperatordämmung der Gebäude kann verbessert werden.

Auch Nebenanlagen, Garagen und Carports sind, soweit sie als Flachdächer ausgestaltet sind, entsprechend extensiv zu begrünen. Durch die Begrünung dieser Nebenanlagen kann ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrünten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben. Zudem fügt sich die Ausgestaltung der Nebenanlagen, Garagen und Carports als begrünte Flachdächer visuell gut in die Hanglage des Plangebiets ein.

Die Festsetzung zu Sockelmauern als Einfriedungen, Zäunen und sonstigen Barrieren wurde getroffen, um den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Amphibien und Kleinsäuger (z.B. Igel und Erdkröten) zu garantieren.

2.10 Anpflanzungen und Erhalt

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der entsprechenden Festsetzung zu pflanzen. Damit soll eine Eingrünung der Gebäude und Durchgrünung des Wohngebiets erzielt werden.

Die Flächen der geschützten Biotope „Feldhecken und Sickerquelle s/ö Einhart, Gewinn Letten“ (Nr. 180224370848 und Nr. 180224370849) innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzende Teile dieser Feldhecken sollen geschützt, erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Somit kann der Lebensraum für Tiere erhalten werden. Außerdem wird

die Eingrünung des Plangebiets erhalten und die Fernwirkung der Bebauung am Ortsrand wird minimiert.

Mit der Anlage von Hecken zur freien Landschaft hin soll eine Eingrünung des Plangebiets nach Südosten hin erreicht werden. Die Heckenpflanzung soll als Rückzugsort und Lebensraum für Vögel und Insekten dienen. Außerdem bildet die Hecke einen Schutz vor Stoffeinträgen und Stäuben aus der angrenzenden Landschaft.

Durch die Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen sollen Nahrungs- und Rückzugshabitate geschaffen sowie die Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für Tiere gestärkt werden. Sie tragen auch zum Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung, Durchgrünung des Wohngebietes und Aufwertung des Ortsbildes bei. Aus klimatischer Sicht sind Pflanzungen geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter. Eine Pflanzliste ist im Anhang der Bebauungsvorschriften als Empfehlung beigelegt.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

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.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich am Gebäude zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Sie sind außerdem aus blendfreiem Material herzustellen, damit Konflikte mit der Nachbarschaft und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen sind.

3.2 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke 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.

3.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,00 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 Außenantennen

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

3.5 Niederspannungsfreileitungen

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

3.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4 UMWELTBERICHT

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

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich, bis auf die Straße Am Letten und zwei Feldhecken, um landwirtschaftlich genutztes Gelände. Die Fläche beläuft sich insgesamt auf 0,47 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans geht der landwirtschaftlichen Nutzung somit Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2689 m ²
Private Grünflächen	ca.	401 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	102 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1469 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	4662 m²

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