

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.4	Bauweise	9
2.5	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	9
2.6	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrtsverbot	10
2.7	Grünflächen	11
2.8	Ökologische Festsetzungen / Anpflanzungen / Pflanzeerhaltungen	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	12
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Grundstücksgestaltung.....	12
3.4	Einfriedungen	13
3.5	Außenantennen.....	13
3.6	Niederspannungsfreileitungen	13
4	UMWELTBERICHT	13
5	VER- UND ENTSORGUNG	13
6	SCHALLSCHUTZ	14
7	GERUCHSIMMISSIONEN	14
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
9	BODENORDNUNG.....	15
10	KOSTEN.....	15
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll die Errichtung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums die Voraussetzung zur Sicherstellung der tierärztlichen Versorgung im ländlichen Raum schaffen.

Durch die Tierklinik soll eine zukunftsweisende Praxisform für Tierärzte in Form eines Pilotprojekts ermöglicht werden. Dadurch wird die tierärztliche Versorgung im ländlichen Raum gestärkt. Verwaltung und Organisation sollen zentral organisiert und somit Kapazitäten gebündelt werden. Ein Ziel des Projekts ist des Weiteren, das Wohlergehen und die Gesundheit von Nutz- und Haustieren zu fördern und eine artgerechte Haltung zu garantieren. Das Einzugsgebiet des Projekts erstreckt sich auf Ostrach, Bodensee sowie Oberschwaben.

Geplant ist, dass 12 Tierärzte und 4-6 tierärztliche Fachangestellte am Standort tätig werden. Die Tätigkeiten des Betriebs sollen sowohl die Großtier- als auch die Kleintierbehandlung umfassen. Außerdem sind ergänzende Angebote vorgesehen, die beispielsweise Ausbildungs-, Schulungs- und Weiterbildungsprogramme mit inhaltlichem Bezug zur Hauptnutzung (z. B. Hufschmied) und Kooperationen in den Bereichen Forschung und Entwicklung umfassen. Durch überregionales Marketing soll der Standort auch über das Gemeindegebiet hinaus Bedeutung gewinnen.

Im Plangebiet ist die Errichtung des Gebäudes einer Tierklinik sowie eine Therapiehalle mit den notwendigen Nebenanlagen vorgesehen. Das Gebäude der Tierklinik soll sich architektonisch in die ländlichen Gebäudestrukturen einbinden und an eine „moderne Hofstelle“ angelehnt werden. Außerdem soll eine nachhaltige Bauweise umgesetzt werden.

NEUBEBAUUNG ALTSHAUSER STRASSE IN 88356 OSTRACH
TIERKLINIK UND THERAPIEZENTRUM OSTRACH
LAGEPLAN



Lageplan Nutzungskonzept (Büro Sensor + Partner)

Die Erschließung ist über die Altshauser Straße geplant, wobei die westlich des Plangebiets verlaufende Verkehrsfläche sowie der Anschluss an die Altshauser Straße im Zuge der Planung noch ausgebaut werden sollen. Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche kann somit ein zukunftsweisendes tierärztliches Pilotprojekt ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptorts Ostrach unweit des Wohngebiets „Alter Spitz“ und schließt unmittelbar an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Königsegg an. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,42 ha. Südlich des Plangebiets verläuft die Altshauser Straße, die Anfang 2022 von einer Landstraße zur Gemeindestraße umgewidmet werden soll. Östlich des Plangebiets befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet Königsegg. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den nachfolgenden Abbildungen:



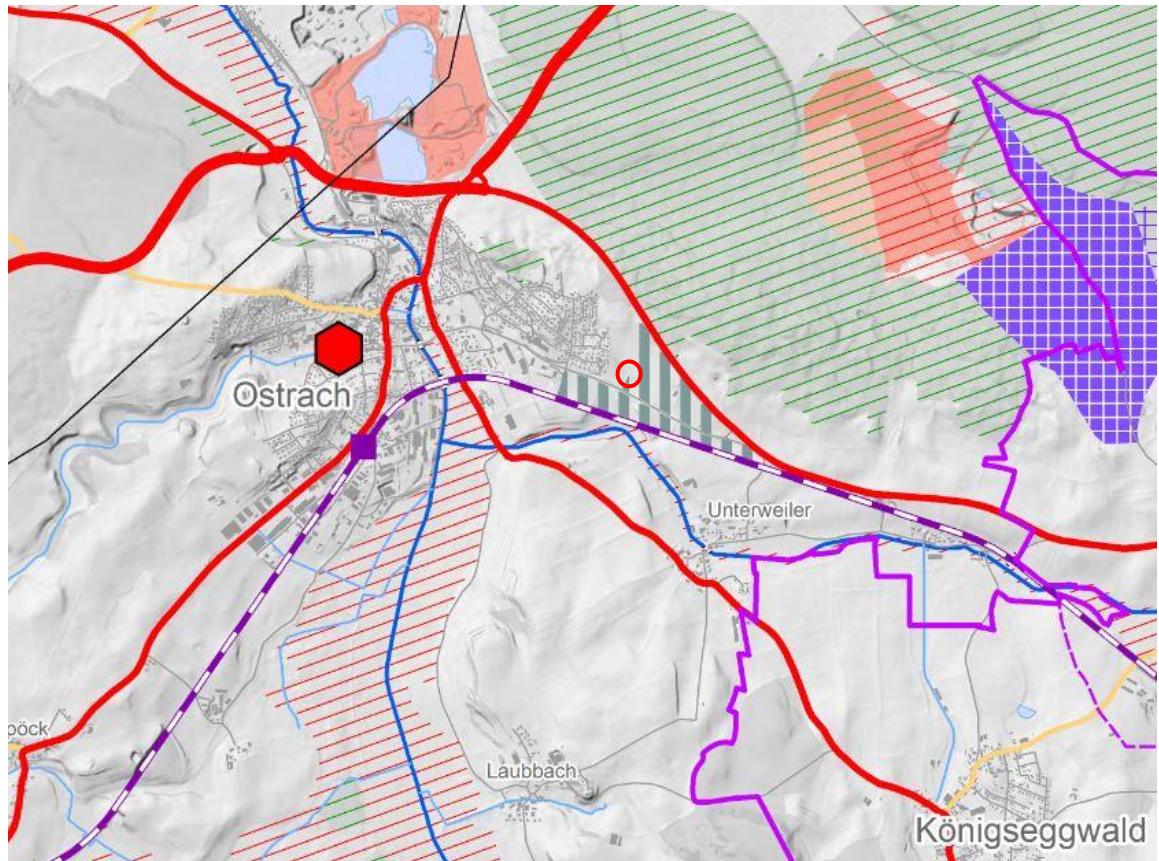


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich BPL (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Für den Bereich der Gemeinde Ostrach sind die Ziele des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben maßgebend. Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2020) legt im Umfeld des Interkommunalen Gewerbegebietes Königsegg an der L 286 einen „Regionalen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe“ (VRG) fest. Das geplante „Sondergebiet Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ liegt innerhalb dieses „Regionalen Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe“. Gem. PS 2.6.0 (3) Z des Regionalplanentwurfes haben die Erschließung und Belegung der Flächen in den Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist. Gem. PS 2.6.1 (3) Z sind die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe interkommunal zu entwickeln. Der gewählte Standort und das geplante Sondergebiet „Tierklinik und Therapiezentrum“ ist als interkommunale Entwicklung mit den Gemeinden Königseggwald und Riedhausen zu betrachten. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit diesen Nachbarkommunen werden geschlossen. Als überregionales Pilotprojekt mit Tierarzt-Therapie-Zentrum, Schulungs- und Fortbildungsmöglichkeiten im tierärztlichen Bereich und ergänzend auch mögliches Schulungszentrum z.B. für Hufschmiede dient dieses Projekt dem gesamten ländlichen Großraum. Das geplante Sondergebiet steht dem Vorranggebiet innerhalb des „Regionalen Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe“ nicht entgegen, sondern ist als „eingeschränkter“ gewerblicher Teil zu betrachten. Aufgrund der Geräuschkontingentierung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „IGK Königsegg“ und der bestehenden Wohnbebauung (WA) im Westen ist eine Ansiedlung von Industrie oder geräuschintensivem Gewerbe in diesem Bereich nicht möglich. Die geplante Nutzung mit „Tierklinik

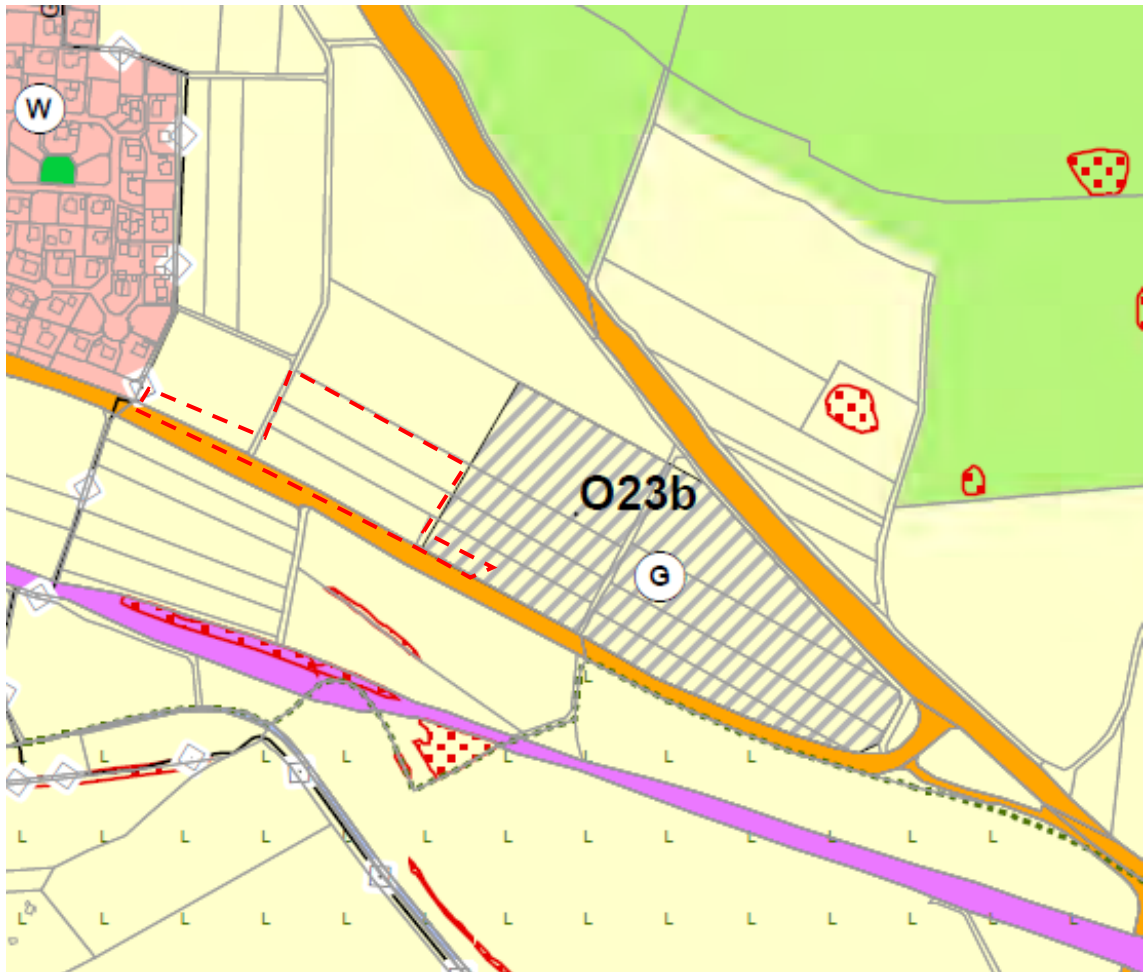
und Therapiezentrum“ sowie handwerklichem Schulungszentrum (Hufschmied) ist nicht geräuschintensiv, dient somit als Puffer und ermöglicht die gewerbliche Nutzung.



Ausschnitt aus dem aktuell in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und in dem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche L 286 als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher geändert werden, was im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vollzogen werden kann.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gilt für das Plangebiet noch § 35 BauGB.

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

17.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ gem. § 2 (1) BauGB
04.04.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
19.04.2022 bis 23.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 05.04.2022 mit Frist bis 23.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ 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 „SO Tierklinik und Therapiezentrum Ostrach“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Tierklinik und Therapiezentrum“ wurde aufgrund der Unterbringung einer Tierklinik und eines Therapiezentrums für Tiere sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen gewählt. Das Sondergebiet umfasst die Tierklinik und ein Therapiezentrum für Tiere in Form einer Therapiehalle gemäß des unter oben stehender Ziffer 1.1 erläuterten Nutzungskonzepts. Zur Sicherung des Bezugs zu einer Tierklinik mit Therapiezentrum und um dem damit verbundenen besonderen Nutzungscharakter gerecht zu werden, soll nicht auf andere Nutzungsarten, etwa eines Misch- oder Gewerbegebiets, zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen. Damit wird mit Blick auf die Lage des Plangebiets am Ortsrand sichergestellt, dass sich aus der Planung keine negativen Entwicklungen ergeben können. Die räumliche Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt nördlich des Plangebiets verlaufende Wasserleitungen und einen möglichen Fahrbahnanschluss an das angrenzende Gewerbegebiet Könisgegg.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist erforderlich, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Die Betriebsabläufe der Tierklinik erfordern, dass sich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter auch außerhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten auf dem Klinikgelände aufhalten, um rund um die Uhr für das Wohl der behandlungsbedürftigen Tiere sorgen zu können.

Aufgrund der Funktions- und Nebenräume sowie der notwendigen Nebenanlagen und Parkierungseinrichtungen soll der alltägliche Betriebsablauf der Tierklinik und des Therapiezentrums sichergestellt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung von nicht im Plangebiet ansässigen Betrieben zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die Lage des Plangebiets am Ortsrand sowie die gute Einsehbarkeit des Plangebiets abgestellt.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet Tierklinik und Therapiezentrum erfolgte vor dem Hintergrund, dass für ein entsprechendes Betreiberkonzept eine größtmögliche Flexibilität für dessen Umsetzung gewährleistet sein soll.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Nach BauNVO liegt in Sondergebieten nach § 11 BauNVO der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ bei 0,8. In vorliegendem Bebauungsplan wird die GRZ jedoch auf 0,3 festgesetzt. Anhand der festgesetzten GRZ wird der Versiegelungsgrad durch Hauptgebäude im Plangebiet auf das minimal notwendige Maß begrenzt, zugleich wird auch einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Anforderungen an eine zeitgemäße tiermedizinische Nutzung im ländlichen Raum entsprochen. Eine Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um der angestrebten Kliniknutzung einen gewissen Spielraum zu schaffen. Außerdem werden größere Bauten wie eine Therapiehalle zu finden sein, 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.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 0,6 überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden sowohl die Betriebserfordernisse als auch die Versiegelung des Plangebiets durch Hof- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ auch durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in m. ü. NN erreicht. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände im Plangebiet von Südwesten nach Nordosten um rund 6 m ansteigt. Das Gelände liegt im Mittel bei 625,00 m. ü. NN. Die zulässige Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie und des Nutzungs-/ Betriebskonzepts so gewählt, dass die Klinikgebäude maximal ca. 13 m hoch werden können. Damit werden die künftigen Klinikgebäude um rund 3 m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe von rund 16 m im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Interkommunales „Gewerbegebiet Königsegg“ liegen, so dass sich die Tierklinik in die Höhenentwicklung der angrenzenden gewerblich genutzten Bebauung einfügt.

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.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, um einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung sowie auch gebäudetechnischen Erfordernissen Sorge zu tragen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung von Abständen zum angrenzenden Gewerbegebiet sowie der offenen Landschaft möglich ist. Die Baugrenzen lassen Spielräume offen, um Anpassungen hinsichtlich des Nutzungskonzepts zu ermöglichen.

2.4 Bauweise

Anhand der festgesetzten abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass Gebäude wie bei Kliniknutzungen üblich auch über einer Länge von 50 m zulässig sind, diese aber gleichzeitig einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Dies erforderlich, um auch größere Hallengebäude wie die geplante Therapiehalle zu zulassen.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken freizuhalten, sind oberirdische PKW-Garagen, PKW-Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nur innerhalb der Baufenster zulässig. Abweichend hiervon bleiben notwendige technische Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (u.a. Trafoanlagen, Anlagen für den Brandschutz) sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, allgemein zulässig, um sowohl den Versorgungsträgern als auch der Tierklinik Spielräume bei der künftigen Grundstücksnutzung zu gewähren. Oberirdische offene Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet hingegen

zulässig, um dem Bedarf der Tierklinik nach Abstellmöglichkeiten für betriebsnotwendige Fahrzeuge nachzukommen. Von oberirdischen offenen Stellplätzen gehen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds einher.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen orientieren sich inhaltlich ferner am angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Interkommunales „Gewerbegebiet Königsegg“.

2.6 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrtsverbot

Nördlich der Altshauser Straße wird ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt, der ab der Maria-Ferschl-Straße parallel zur Altshauser Straße bis zur beginnenden Wohnbebauung „Alter Spitz“ verlaufen soll. Damit soll eine schnelle Verbindung für eine klimafreundliche Mobilität zwischen den Wohnlagen des Hauptorts, dem Gewerbegebiet Königsegg und der offenen Landschaft ermöglicht werden. Der geplante Geh- und Radweg wird bis zur Straße „Am alten Spitz“ ab der beginnenden Wohnbebauung „Am alten Spitz“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans fortgeführt, um auch tatsächlich Nutzen zu entfalten und eine Anbindung zu schaffen. Der geplante Geh- und Radweg verläuft innerhalb des gemeindeeigenen Straßengrundstücks der Altshauser Straße auf Flst. Nr. 1276. Die auf Flst. Nr. 524/7 liegende Retentionsmulde wird von der Geh- und Radwegeplanung nicht berührt und wird erhalten. Der geplante Geh- und Radweg wird lediglich ab der Maria-Ferschl-Straße parallel zur Altshauser Straße bis zur beginnenden Wohnbebauung „Am alten Spitz“ (entlang der Flst. Nrn. 2174, 2176 und 2179/7) als solcher inkl. flankierenden öffentlichen Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, um die externen Kompensationsmaßnahmen K 2 und K 3 des Ausgleichskonzepts zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsegg“ im Bereich der Altshauser Straße bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche dient der Zu- und Abfahrt auf das Klinikgelände von der Altshauser Straße. Durch den damit erfolgenden Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist die verkehrliche Erschließung der Tierklinik gesichert. Es wurde eine rückwärtige Erschließung des Plangebietes über die Maria-Ferschl-Straße anstelle einer weiteren direkten Zu- und Ausfahrt auf die Altshauser Straße von der Gemeinde Ostrach geprüft, aber im Ergebnis ausfolgenden Gründen verworfen. Die Altshauser Straße wurde im Januar 2023 durch das Regierungspräsidium Tübingen von einer Landesstraße zur Gemeindestraße auch im Zusammenhang mit der beginnenden Planung des interkommunalen Gewerbegebiets Königsegg II herabgestuft. Es wird künftig eine Verlegung des Ortsschildes in den Kreuzungsbereich Altshauser Straße / Umgehungsstraße L 286 / Kreuzäcker bzw. alternativ oder ergänzend eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Altshauser Straße (z. B. zulässige Höchstgeschwindigkeit 60 km/h oder 70 km/h) angestrebt. Die Erschließung des Plangebiets wird daher direkt von der Altshauser Straße erfolgen.

Zudem wurde ein Teil des bestehenden Feld- und Wirtschaftswegs bestandsgemäß festgesetzt, um den Fortbestand dieses Weges planungsrechtlich zu sichern. Eine Ein- und Ausfahrt ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig. Die Zufahrt zur Tierklinik erfolgt nicht über diesen Weg. Die Einschränkung der Ein- und Ausfahrt auf einen bestimmten Personenkreis ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans und wird lediglich als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

2.7 Grünflächen

Südlich wird der Bebauungsplan bis an die Fahrbahn Altshauser Straße geführt: hier soll ein 1,75 m breites Bankett, ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg und anschließend ein breiter Grünstreifen mit Baumallee anschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Grünbereiche, die als externe Ausgleichsmaßnahmen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Interkommunales „Gewerbegebiet Königsegg“ dienen. Der aktuell mit öffentlich-rechtlichem Vertrag gesicherte Grünstreifen wird somit um 4 m nach Norden hin verschoben. Die festgesetzten Grünflächen führen die Grünplanung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Interkommunales „Gewerbegebiet Königsegg“ fort.

2.8 Ökologische Festsetzungen / Anpflanzungen / Pflanzeerhaltungen

PKW-Stellplätze, untergeordnete Zufahrtswege zum Gebäude und Hofflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sollen mit offenporigen und wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Dadurch soll die Versiegelung möglichst gering gehalten werden und das oberflächlich anfallende Regenwasser kann versickern. Geeignete Beläge dafür sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, versickerungsfähigem Fugenpflaster, wassergebundene Decke.

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) und der Oberflächenwasser zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Damit soll die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtimmissionen auf das nächtliche Landschaftsbild minimiert werden. Nachtaktive Insekten sollen zudem nicht gestört werden.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung der Hauptgebäude im Sondergebiet soll der Baukörper in das Landschaftsbild einbezogen werden. Eine Dachbegrünung hat ferner positive Auswirkungen auf das Mikroklima durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung. Zudem dient Dachbegrünung als Puffer zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bei Regenfällen.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Fettwiese zu entwickeln bzw. zu erhalten, um Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate für Tiere zu schaffen.

Durch die zu pflanzenden sowie die zu erhaltenden Bäume werden Habitats- und Leitstrukturen für Vögel geschaffen bzw. erhalten. Die Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere wird ebenfalls gestärkt. Die Bäume dienen als Schattenspende, Schadstoff- und Staubfilter und haben eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration. Zudem wird das Plangebiet durch die Baumreihe eingrünert und in das grüne Bild der nach Süden offenen Landschaft eingebunden.

Die festgesetzte private Grünfläche im Osten des Plangebiets sowie die auf dieser Fläche zu pflanzende Hecke schaffen Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Flora und

Fauna. Zudem wird damit ein Beitrag zur Eingrünung und Durchgrünung der Bebauung von Tierklinik und angrenzendem Gewerbegebiet geleistet.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

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

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sowie Fensterflächen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion auch bei Fensterflächen nicht immer vermieden werden kann.

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

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern.

Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m² zulässig, damit freistehende Werbeanlagen sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild dominieren. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird daher festgelegt, dass an Gebäuden nur eine Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m² zulässig sind und die realisierte Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen.

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.

3.3 Grundstücksgestaltung

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

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

3.5 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.

3.6 Niederspannungsfreileitungen

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

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 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom etc. sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann durch Anschluss an bestehende technische Infrastrukturen gewährleistet werden. Das anfallende Abwasser soll im Trennsystem durch Anschluss an einen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal abgeführt werden.

6 SCHALLSCHUTZ

Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung der Umgebung durch die geplante Tierklinik ermittelt. Die Berechnungen ergaben, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung um mehr als 6 dB(A) unterschreiten. Die Richtwerte werden also eingehalten und eine Ermittlung der Vorbelastung kann entfallen. Geräuschspitzen, die die Richtwerte der TA Lärm überschreiten, und beurteilungsrelevante seltene Ereignisse sind nicht zu erwarten. Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen verursacht keine Immissionen, die organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erfordern.

Auf das Plangebiet können Gewerbelärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet einwirken. Für den Fall der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung oder eines für eine Übernachtung vorgesehenen Raumes wie zum Beispiel eines Bereitschaftszimmer ist zu prüfen, ob diese Einwirkungen die Richtwerte der TA Lärm überschreiten. Eine detaillierte Berechnung kann hier entfallen, da die Emissionen des Gewerbegebiets bereits in Richtung des Plangebiets durch die vorhandene Wohnbebauung Maria-Ferschl-Straße 3 begrenzt werden. Von einer Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an diesem Gebäude kann ausgegangen werden. Somit ist im Plangebiet zumindest von der Unterschreitung der Richtwerte für eine Gewerbegebiet auszugehen. Zusätzlich ergibt sich durch die geplante Halle eine Abschirmung der Geräusche aus dem Gewerbegebiet, sodass ein zusätzlicher Schutz vor Geräuschimmissionen gegeben ist.

Im Detail wird auf die Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 11.04.2023 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

7 GERUCHSIMMISSIONEN

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet haben zwei Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Königsegg“ Bedenken in Bezug auf möglicherweise entstehende Geruchsbelastungen durch den Betrieb der Tierklinik mit Therapiezentrum geäußert. Für die weitere Planung wurde daher die Geruchsimmissionsbelastung durch den Betrieb dieser Tierklinik mit Therapiezentrum im benachbarten Gewerbegebiet mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften beurteilt. Südöstlich des Plangebiets befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit bestehender oder genehmigter Tierhaltung. Diese Betriebe wurden als Vorbelastung und bei der Gesamtbelastung berücksichtigt. Emissionsquellen, deren Stärke und Lage wurden aus dem Bericht „Geruchsprognosegutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebiets Königsegg“ vom 02.04.2019 der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG übernommen.

Es wurde geprüft, ob im benachbarten Gewerbegebiet gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet. Es zeigt sich, dass auf allen benachbarten Grundstücken im Gewerbegebiet „Königsegg“ aufgrund der Vorbelastung durch die vier landwirtschaftlichen Betriebe der Immissionswert für ein Gewerbe- und Industriegebiet sicher eingehalten wird.

Das Ergebnis der Berechnung der Geruchszusatzbelastung durch den Betrieb der Tierklinik und des Therapiezentrums zeigte, dass die Immissionsbeiträge dieses Betriebs

auf allen Grundstücken im angrenzenden Gewerbegebiet „Königsegg“ unerheblich sind. Es zeigt sich durch die Berechnung der Gesamtbelastung aus den vier Tierhaltungsbetrieben und der Tierklinik und des Therapiezentrums, dass im gesamten Gewerbegebiet „Königsegg“ der Immissionswert für ein Gewerbe- und Industriegebiet sicher eingehalten wird.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Schutz der zukünftigen Arbeitnehmer und Bewohner im Gewerbegebiet „Königsegg“ vor unzulässigen Geruchsmissionen durch den Betrieb der benachbarten Tierklinik und Therapiezentrums Ostrach gewährleistet.

Im Detail wird auf das Geruchsmissionsgutachten der ACCON GmbH vom 24.03.2023 verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand vom Hauptort Ostrach gelegenes Acker- und Grünland mit ca. 1,42 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 1,42 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Nutzern 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.

Im Norden wird kein Puffer-/Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, da die nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig als weitere gewerbliche Entwicklungsflächen dienen sollen und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben bereits als Vorranggebietsflächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen sind. Im Westen wird kein Puffer-/Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, da ein bestehender Feldweg und ein bestehender Erdwall, die in ihrer Form und Lage nicht verändert werden sollen, als Puffer zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen.

9 BODENORDNUNG

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

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	0,92 ha
Öffentliche und private Grünfläche	ca.	0,4 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,1 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,42 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