

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 11

INHALT

1.	ALLGEMEINES	1
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen	3
2.	BAULEITPLANUNG	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Planungsverfahren	4
2.3	Verfahrensablauf	5
3.	BAULEITPLANUNG	6
3.1	Lage und Nutzung	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Natur und Landschaft	6
4.	KONZEPTION DES VORHABENS	7
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
5.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	7
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.	UMWELTBELANGE	10
7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	11
9.	KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN	11

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Magenbuch die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am westlichen Siedlungsrand geschaffen werden. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen soll der bestehende Siedlungsbereich durch die Einbeziehung der direkt angrenzenden Flurstücke eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbauland ermöglichen.

Die Gemeinde Ostrach erwarb vor einigen Jahren im Ortsteil Magenbuch im Gewinn Hinteräckerle am südwestlichen Ortsrand geeignete Flächen zur Ausweisung von Wohnbaugebiete.

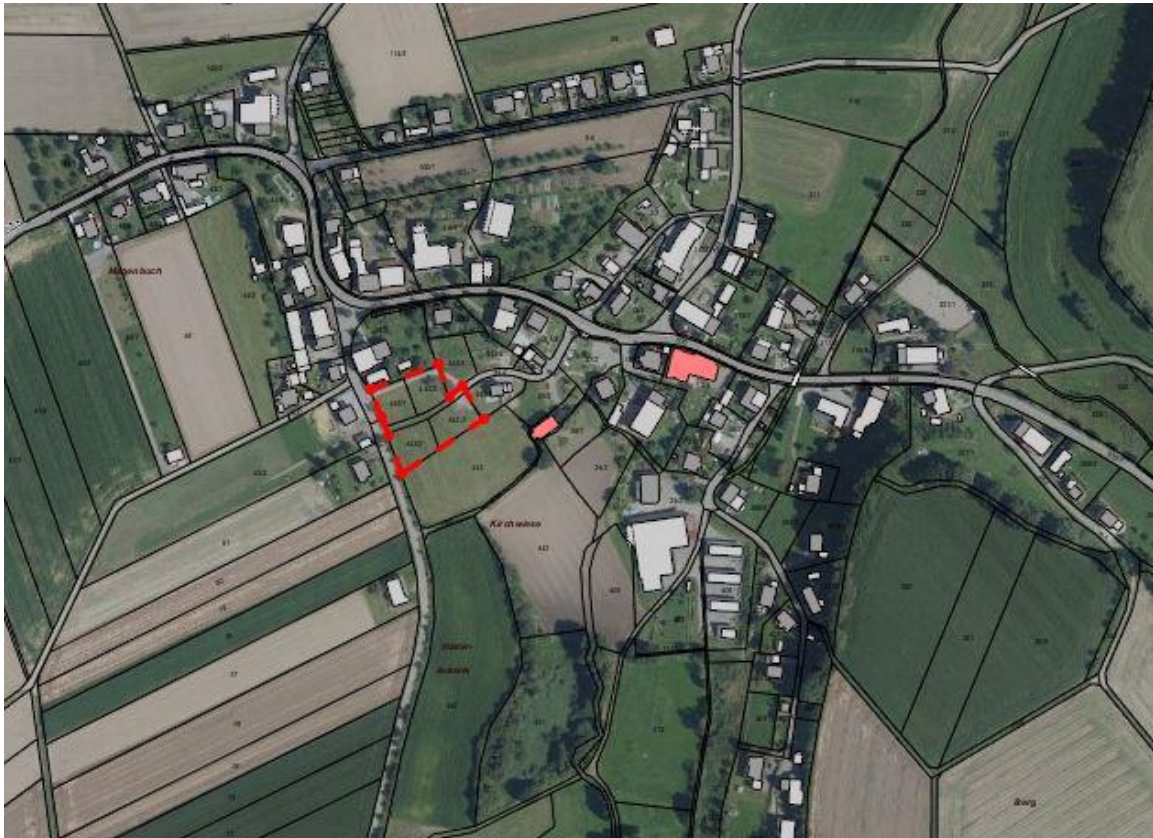
Im ersten Abschnitt mit Bebauungsplanverfahren in 2012 wurden 3 Bauplätze erschlossen, diese sind bebaut bzw. reserviert und im Baugenehmigungsverfahren.

Die Notwendigkeit zur Weiterführung eines Bebauungsplanverfahrens wird mit dem jetzt vorhandenen Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau begründet. Im Augenblick sind im Ortsteil Magenbuch keine Bauplätze verfügbar.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 11

Die Erschließung der Bauplätze soll als Fortführung der bestehenden Straße „Zur Kirche“ ab der „Meginhardstraße“ (K8242) m bis zum „Kalkreuter Weg“ ausgebaut werden.



Lage des Plangebietes (rot gestrichelte Umrandung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im ungeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauland wird 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
- Flächensparende Siedlungserweiterung durch Einbeziehung von Flurstücken am direkten Siedlungsrand
- Deckung der Bedürfnisse 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

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 11

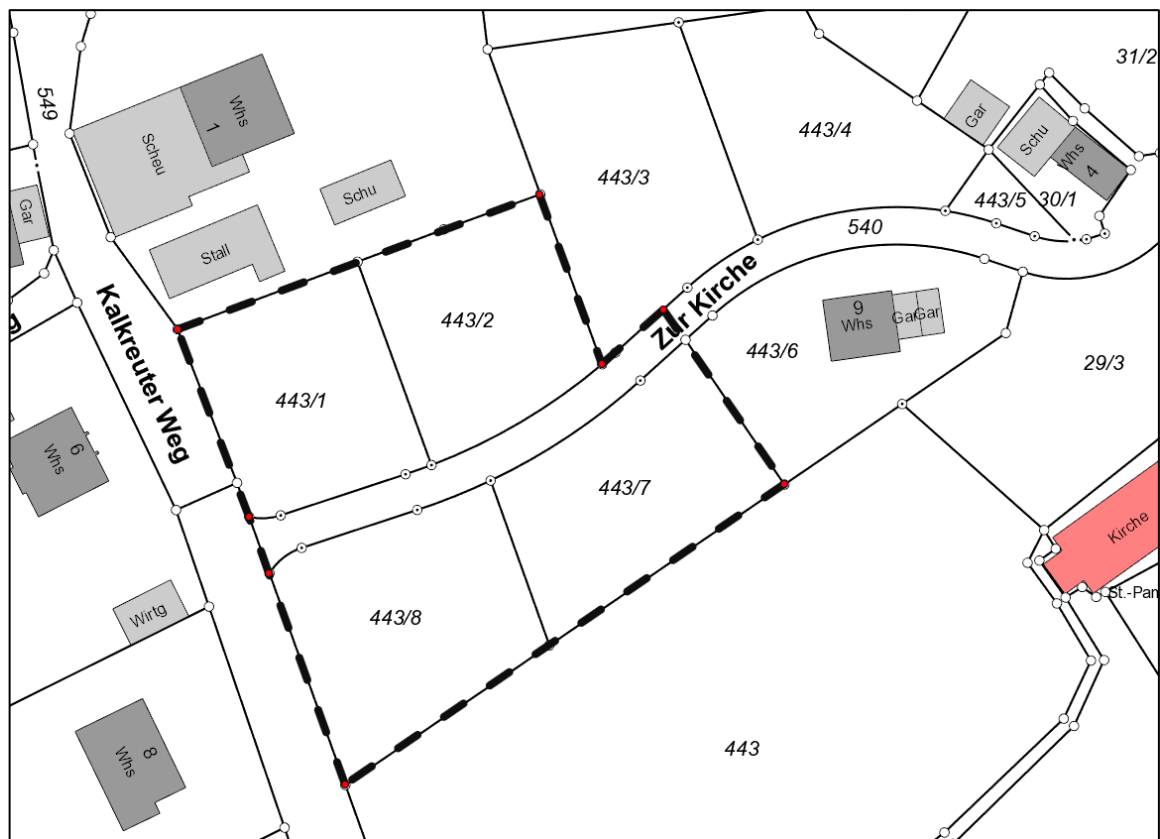
1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das ca. 3.400 m² große Gebiet umfasst die gemeindeeigenen als Baugrundstücke vermessenen Flurstücke 443/1, 443/2, 443/7 und 443/8 sowie eine Teilfläche von Flst. 540 als geplante weiterführende Erschließungsstraße.

Von der Gesamtfläche entfallen für
Baugrundstücke ca. 3.080 m² (= ca. 90%)
Öffentliche Verkehrsfläche ca. 320 m² (= ca. 10 %)

Der Geltungsbereich schließt im Westen, Norden und Osten an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an, südöstlich liegt die Kirche St. Pankratius und im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus beigefügtem Planausschnitt.



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 3-4 %, von Norden nach Süden um ca. 1 %. Durch den weiterführenden Ausbau der Erschließungsstraße „Zur Kirche“ wird das Gebiet erschlossen und an die „Meginhardstraße“ und den „Kalkreuter Weg“ angebunden.

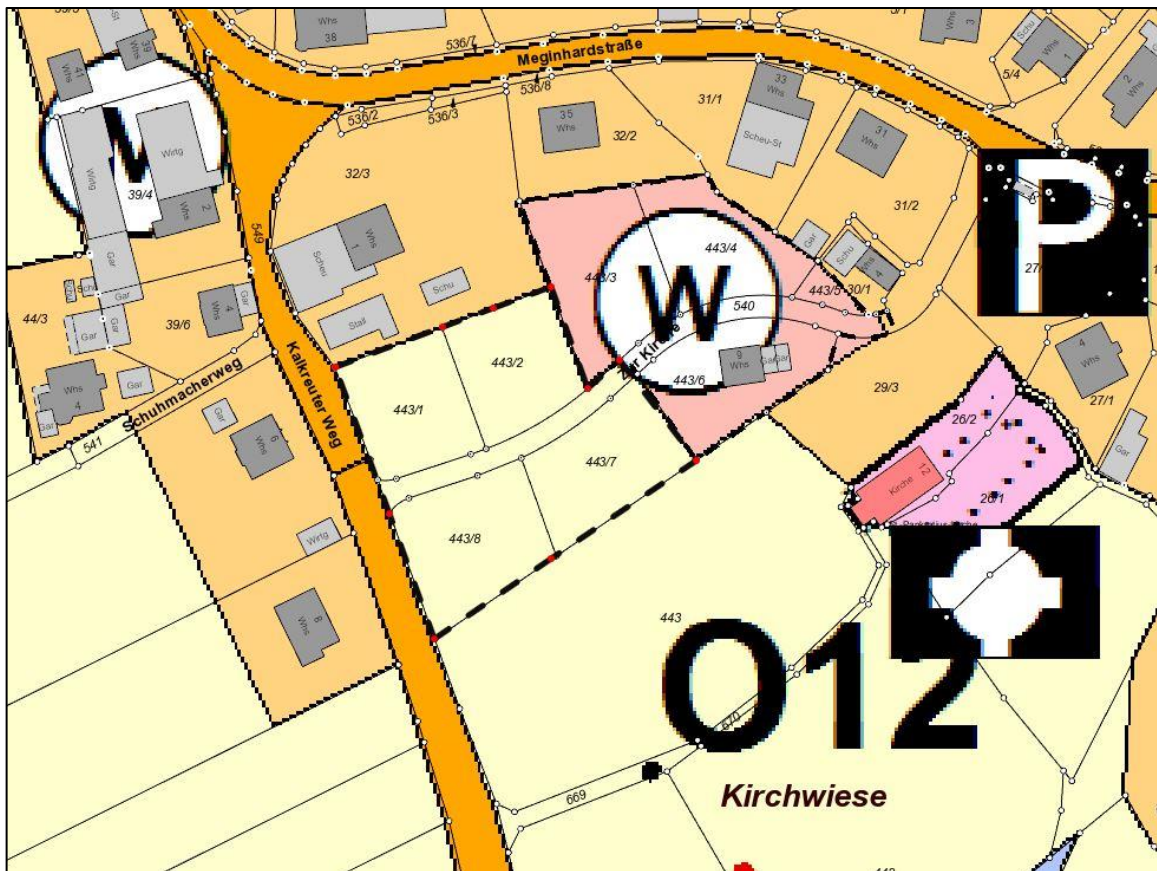
BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11

2. BAULEITPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Ostrach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, 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. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.360 m² deutlich unterschritten. Andere

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei einem Bebauungsplanen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Vorhaben ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet im oder in der Nähe des Plangebietes befindet. Das nächste Vogelschutzgebiet „Pfrunger-Burgweiler Ried“ (Schutzgebietes-Nr. 8022401) ist ca. 4,7 km entfernt und das nächste Naturschutzgebiet „NSG Taubenried“ (Schutzgebiets-Nr. 4.288) bzw. FFH-Gebiet „Taubenried“ (Schutzgebiets-Nr. 8021-311) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,75 km.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist.

2.3 Verfahrensablauf

04.12.2017 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinteräckerle II“ in Magenbuch

19.03.2018 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Vom 04.05.2018 bis 05.06.2018 Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Vom 15.06.2018 bis 09.07.2018 Durchführung der erneuten beschränkten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3

Vom 23.04.2018 bis 05.06.2018 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
bis 13.07.2018 Fristverlängerung zur erneuten beschränkten Beteiligung

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Hinteräckerle II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(1) BauGB als Satzung.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

3. BAULEITPLANUNG

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Magenbuch der Gemeinde Ostrach. Es wird im Westen von der „Kalkreuter Straße“ als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Magenbuch und Pfullendorf begrenzt. Im Westen wurde für das Baugebiet „Hinteräckerle I“ die Anliegerstraße „Zur Kirche“ bis zum Plangebiet erstellt und soll als weiterführende Erschließungsstraße durch das Plangebiet bis zur Straße „Kalkreuter Weg“ ausgebaut werden.

Das beplante Gebiet ist unbebaut und bisher überwiegend landwirtschaftlich extensiv genutzt. Die Flächen sind mit Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Hinteräckerle I“ belegt, der Ausgleich hierfür soll intern und extern erfolgen und ist in beiliegenden Umweltsteckbrief dargestellt.

Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine „Baustraße“ zur Erschließung des Bauabschnittes „Hinteräckerle I“, die den geplanten Bauplätzen flächenmäßig zugeschlagen wird.

Das Gelände ist topographisch leicht bewegt und fällt von West nach Ost um ca. 3-4 %, von Norden nach Süden um ca. 1 %.

3.2 Erschließung

Das ca. 3.400 m² große Gebiet umfasst die Flurstücke 443/1, 443/2, 443/7 und 443/8 sowie eine Teilfläche von Flst. 540 als geplante weiterführende Erschließungsstraße, die an den „Kalkreuter Weg“ als Gemeindeverbindungsstraße von Magenbuch nach Pfullendorf angebunden wird. Das Flst. 540 als Erschließungsstraße „Zur Kirche“ ist im Osten an die Ortsdurchfahrt „Meginhardstraße“ (K8242) angebunden. Die Anlagen zur technischen Erschließung sind im ausgebauten Teilstück der Erschließungsstraße „Zur Kirche“ vorhanden und werden im Plangebiet ergänzt. Dies wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung mit den verschiedenen Leitungsträgern seitens der Gemeinde Ostrach abgestimmt, so dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausreichend dimensioniert wird.

3.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist unbebaut und wird aktuell als extensive Wiesenfläche mit Teilbepflanzung genutzt.

Die Flächen sind mit Kompensationsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinteräckerle I“ belegt. Die hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollen teilweise im Plangebiet durch Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die fehlende Bilanzierungen werden durch externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen, diese sind in der „Umweltanalyse“ in der ergänzten Fassung vom 05 Juni 2018 beschrieben.

4. KONZEPTION DES VORHABENS

In dem beplanten Bereich soll künftig die Realisierung von wohnbaulicher Nutzung ermöglicht werden. Die Aufstellung eines „schlanken“ Bebauungsplanes erlaubt größere Gestaltungsspielräume für künftige Eigentümer.

Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise auf den südlichen Bauplätzen soll der Abstufung gegenüber dem ortsprägenden Bild der Kirche St. Pankratius und der Angleichung am Bestand im Bebauungsplan „Hinteräckerle I“ dienen. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise auf den beiden nördlichen Bauplätzen dient zur angleichenden Bauweise an die Umgebungsbebauung der 2-geschossigen Gebäuden mit den Hausnummern 1, 4 und 6 im Kalkreuter Weg.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Hinteräckerle II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und soll der Ansiedlung von 4 Wohngebäuden dienen.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese aufgrund des größeren Flächenbedarfs die Grundstücke der geplanten Wohnnutzung entziehen und da Lärm- und Geruchsemissionen sowie vermehrter Besucherverkehr vermieden werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist einerseits an die Umgebungsbebauung und auch an die Festsetzungen im Gebiet „Hinteräckerle I“ angelehnt.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine maximale Bebauung der Fläche bis zu 40%, wobei für Stellplätze/Carports/Garagen und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen die Geschossflächenzahl bis 0,6, also insgesamt 60% der Wohnbaufläche, überschritten werden darf. Die Wahl der Geschossflächenzahl ermöglicht eine ein- oder zweigeschossige Bebauung. Die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde gemäß § 17 BauNVO innerhalb der jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in m ü. NN in Verbindung der Gebäudehöhe ermöglicht unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und GFR eine großzügige Ausnutzung des Baugrundstückes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgelegt, dass eine flexible Grundstücksnutzung möglich ist. Restriktive Vorgaben wie Mindestabstandsflächen werden durch die Landesbauordnung Baden- Württemberg vorgegeben.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 11

Bauweise

Für das Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Entsprechend kann jeder Bauherr die Gebäudestellung, z.B. unter Berücksichtigung bestimmter Energiegewinnungsanlagen oder je nach Grundrisseigenschaften frei wählen.

Garagen, offene Garagen (Carports), Kfz-Stellplätze

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 0,5 m zu allen Verkehrsflächen und mindestens 5,5 m zur Einfahrt hin freilassen. Durch den Abstand von 5,5 m ist gewährleistet, dass die Straße nicht durch wartenden Verkehr, z.B. wenn eine elektrische Garage öffnet, beeinträchtigt wird; zudem dient auch diese Stellfläche vor einer Garage/ einem Carport als Stellplatz, so dass Besucher z.B. nicht im öffentlichen Straßenraum parken müssen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlage nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig um der Bauherrschaft sowie den Versorgungsträgern größtmögliche Flexibilität und Spielräume bei der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Bauplatz festgesetzt werden.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, müssen im Bereich der in der Planzeichnung aufgenommenen Sichtdreiecke (50 km/h = 70 m) Sichtflächen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

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

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 11

Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Blei- Ionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für die Tiere darstellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Gebiets ist je Privatgrundstück mindestens 1 heimischer mittelkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Um das Gebiet gegenüber der freien Landschaft und landwirtschaftlich genutzter Flächen abzugrenzen wird eine Festsetzung zu Heckenpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze getroffen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Wegen des vorherrschend dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Festsetzungen zur Modellierung und Terrassierung des Geländes sollen insbesondere die Errichtung tiefer Abbruchkanten oder steiler Böschungen und Hänge im Wohngebiet verhindern. Von diesen geht eine Verletzungsgefahr für die Nutzer der Wohnbauflächen aus.

Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand hin einzuhalten haben und an diese Abstandsfläche angrenzende Einfriedungen und Stützmauern eine maximale Höhe nicht überschreiten dürfen. So soll die Einsehbarkeit der Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden.

Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung erlässt den notwendigen Pkw-Stellplatz auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätzen zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Ostrach Gebrauch.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

Auf Grund der ländlichen Struktur der Gemeinde Ostrach mit zahlreichen verstreuten Ortsteilen zum Teil verhältnismäßig abseitige Lage, dem hohen Auspendleranteil und wegen des nur wenig ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, dass je Haushalt zwei PKW's für eine höhere Mobilität vorhanden sind. Daher wird im Bereich des Planungsgebiets eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Um eine gewisse Differenzierung zu erreichen, wurden kleine Wohnungen bis 40 m² Größe von der Stellplatzerhöhung ausgenommen.

Es zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn allgemein im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge der Energie- und Mobilitätsfrage in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV in Ostrach nicht in der Lage, das eigene Auto zu ersetzen.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. In der Erschließungsstraße sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur statthaft, wenn dies nachweislich nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist oder die örtliche Gegebenheit eine dezentrale Beseitigung nicht zulassen.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sollen auf allen Baugrundstücken vorrangig Flächen zum Versickern von Regenwasser angelegt werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vorab zu prüfen.

Nachbargrundstücke und Gebäude dürfen durch Versickerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann auf den einzelnen Grundstücken in Retentionszisternen gesammelt werden; die Retentionszisternen können auch zur Bewirtschaftung der Gartenflächen genutzt werden.

Es darf nur unbelastetes Dach- und Hofflächenwasser versickert werden.

6. UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Hinteräckerle II“ 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 365° freiraum + umwelt in Form einer „Umweltanalyse“ in der ergänzten Fassung vom 05. Juni 2018, die Bestandteil der Begründung ist.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinteräckerle I“ sollen teilweise im Plangebiet durch Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die fehlende Bilanzierungen werden durch externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen, diese sind in der „Umweltanalyse“ in der ergänzten Fassung vom 05. Juni 2018 beschrieben.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebiets kann über die geplante Erweiterung der Straße „Zur Kirche“ mit Anschluss an die bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei das anfallende Niederschlagswasser über die anzulegenden Versickerungsmulden oder Regenwasserzisternen dezentral zurückgehalten, versickert, genutzt oder gegebenenfalls durch Anschluss dem öffentliche Kanalnetz zugeführt wird. Der Ortsteil Magenbuch ist an die Sammelkläranlage angeschlossen.

Versorgungsleitungen für Trink- und Löschwasser, Strom und Telekommunikation werden ebenfalls über die Erschließungsstraße mit Hausanschlussleitungen vorgesehen.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	3.400 m ²
davon entfallen für:		
Baugrundstücke	ca.	3.080 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	320 m ²

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Fortführung der Straße zur Kirche (Flst. 540). Die Dimensionierung wird dem jetzigen Ausbaustandard angeglichen mit einer Straßenbreite von 5,0 m

9. KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Entwicklung des Plangebiets entstehen Planungs- und Herstellungskosten, die vorerst von der Gemeinde übernommen werden. Ein Teil der Kosten wird über den Erschließungsbeitrag an die Grundstückserwerber übertragen.

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister