

## Gemeinde Ostrach



### Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand 08.08.2023**

**„Bebauungsplan Kronensteige“ Ostrach-Levertzweiler  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften,  
aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

## Inhalt

1	Vorbemerkungen   Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3	Beschreibung des Plangebietes.....	6
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2	Bestand innerhalb des Plangebietes .....	7
3.3	Bestand außerhalb des Plangebietes .....	7
3.4	Verkehrsanbindung.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Baugrund, Altlasten .....	7
4	Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 BauGB .....	9
4.3	Immissionsschutz.....	9
4.4	Artenschutz.....	12
4.5	Baulasten.....	13
5	Prüfung alternativer Lösungen .....	14
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.1	Art der Baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstückflächen .....	15
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	15
6.5	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	15
6.6	Grünflächen .....	15
6.7	Verkehrerschließung .....	16
6.8	Prüfung der Hochwassergefahrenkarten .....	16
6.9	Umweltbelange .....	16
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
6.11	Lärmschutzmaßnahmen .....	17
6	Örtliche Bauvorschriften .....	17
6.12	Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung .....	17
6.13	Einfriedungen .....	18
6.14	Stellplatzverpflichtung .....	18
6.15	Aufschüttungen.....	18

6.16	Oberflächenwasser .....	18
6.17	Kosten .....	18
7	Gutachterliche Grundlagen der Planung .....	18
7.1	Umweltanalyse.....	18
7.2	Schalltechnische Untersuchung .....	19

# 1 Vorbemerkungen | Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

## Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)
GemO BW	Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2020 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Der „Bebauungsplan Kronensteige“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet befindet sich in Ostrach, genauer im Ortsteil Levertweiler, inmitten eines bestehenden Mischgebiets. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach wird das Plangebiet als Mischgebietsfläche und Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Anlass des Bebauungsplans bildet die städtebauliche Absicht das vorhandene Nachverdichtungspotential zu entwickeln, einer Wohnbebauung zuzuführen und somit flächensparend Wohnraum zu generieren sowie die Sicherung eines vorhandenen nicht-störenden Gewerbebetriebs zu gewährleisten. Grundsätzlich sollen folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Deckung des Wohnraumbedarfs

Erfordernis der Bauleitplanung bildet der in der Gemeinde Ostrach – wie auch im gesamten Bodenseeraum - vorhandene dringende Wohnraumbedarf, dem derzeit in der Gemeinde Ostrach kaum Angebot an kommunalen Bauplätzen gegenübersteht. Mit der Entwicklung der innerörtlichen Brachfläche entspricht das Vorhaben dem Ziel des Ortsentwicklungskonzepts Levertweiler vorrangig die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Gemeinde voranzutreiben.



### 3 Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Gemeinde Ostrach. **Das Plangebiet hat eine Größe von 10.041 m<sup>2</sup>.**

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

im Norden: Flurstücke 32/1 und 30/4

im Osten: Flurstück 28/27

**im Süden: Flurstücke 28/12**

im Westen: Erschließungsstraße Habsthaler Straße mit Flurstück 431, 431/1.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

**Im Bereich der geplanten Bebauung fällt das Gelände von Südwest nach Nordost um 6,50 Meter.**

### 3.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Das Gebiet besteht aus einer Fettwiese mittlerer Standorte übersät mit einer Wieseneinsaat aus Klee und Weidegras. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs wird als Weide/ Koppel genutzt (Flurstück 28/28). Im südwestlichen Teil befindet sich ein bestehendes Wohnhaus und ein Gewerbebetrieb (Flurstücke 28/23 und 28/26).

### 3.3 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Teilort Levertzweiler (Ortschaft Weithart) der Gemeinde Ostrach. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Struktur hinsichtlich der Nutzungen und Bebauungsstruktur auf. Vorherrschend sind Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Bebauungsstruktur ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Gewerbebetrieben mit bis zu zwei Geschossen geprägt.

### 3.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird durch die Habsthaler Straße erschlossen. Das Gebiet ist über die Kreisverkehrsbuslinie 104 Mengen-Ostrach-Sigmaringen angebunden. Die nächstgelegene Anbindung an die Schiene befindet sich am Bahnhof Mengen, der 10 Minuten Autofahrt entfernt ist (8,5 km).

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind gemäß der Festsetzung unterirdisch auszuführen.

Die geplanten Gebäude müssen an die Ver- und Entsorgungsleitungen, welche in der Erschließungsstraße (Zur Bitze) liegen, angeschlossen werden.

### 3.6 Baugrund, Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt. Auf dem Flurstück 28/28 wurden bereits 1992 auf dem Altstandort einer Landmaschinenwerkstatt Altlasten in Form von Verunreinigungen einer Wiese ausgebaggert. Restbelastungen im Untergrund können vorhanden sein. Auf das Gutachten von Berghof Analytik+Umweltengineering GmbH wird verwiesen. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten auf sogenannten entsorgungsrelevanten Flächen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

## 4 Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

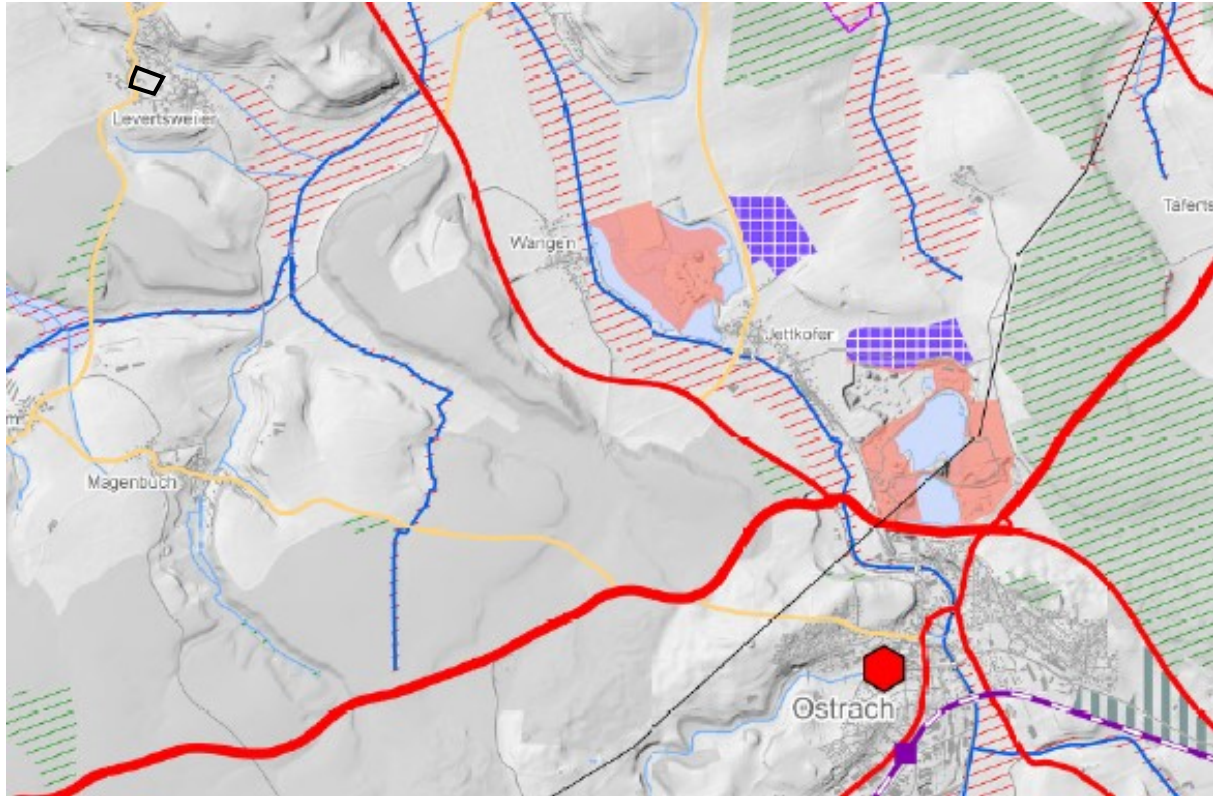


Abbildung 3: Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021 – Blatt Nord

Die Gemeinde Ostrach (6.759 EW) gehört zum Landkreis Sigmaringen, Region Bodensee-Oberschwaben, Regierungsbezirk Tübingen. Sie gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne und liegt im Mittelbereich Bad Saulgau. Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Bodensee-Oberschwaben 1996 sowie in der Regionalplanfortschreibung (Beschluss vom 25. Juni 2021) ist Ostrach als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen. Auch wenn sich der Siedlungsbereich insbesondere nach Regionalplan auf den Hauptort bezieht entspricht die Planung aufgrund der Aktivierung innerörtlicher Potentiale den Zielen der Raumordnung.

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan für Ostrach als Kleinzentrum eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar dar. Bei dem geplanten Gebiet mit einer Größe von ca. 1 ha, würde dies mindestens 50 EW bedeuten. Bei geplanten 10 Bauplätzen werden voraussichtlich schätzungsweise 20 Wohneinheiten geschaffen. Mit dem bestehenden Wohngebäude (Habsthaler Straße 8) und einem Ansatz von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020) werden absehbar rund 48 Einwohner zu erwarten sein, was der Lage des Gebiets im sehr ländlichen geprägten Levertswiler mit einer reinen Ein- und Zweifamilienhausbebauung gerecht wird und die Mindestanforderungen erfüllt.



## 4.2 Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 BauGB

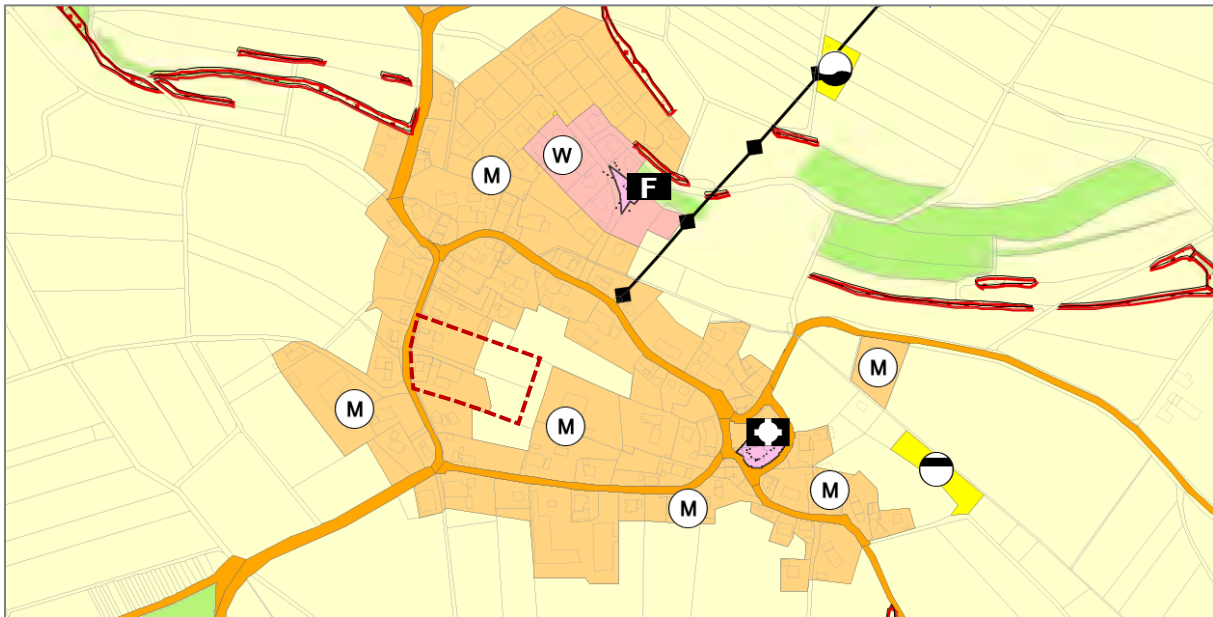


Abbildung 3: Ausschnitt FNP 2025 (Rechtswirksam beschlossen am 29.05.2014)

Der von der Gemeinde Ostrach rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 Ostrach stellt für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Mischgebietsbaufläche und landwirtschaftliche Flächen dar. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst. Der „Bebauungsplan Kronensteige“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ableger eines Demontage- und Kranverleih mit Büroräumen. Zudem grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet mit einem Transportunternehmen ein weiterer Gewerbebetrieb an. Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich sowie in dessen Umgebung wurde untersucht.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Eine Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen durch die nachträgliche Anordnung von Maßnahme für den emittierenden Gewerbebetrieb wurde nach Abwägung der Belange nicht festgesetzt. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen, wie der Errichtung einer Lärmschutzwand, wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu dem Gewerbebetrieb abgewandten Fassadenseite festgesetzt. Im Anwendungsbereich der TA Lärm besteht nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Immissionsrichtwerte lediglich durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen.

Um Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe auszuschließen, sind daher in den Bereichen mit einer möglichen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm und somit an betroffenen Gebäudeseiten keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern zulässig.

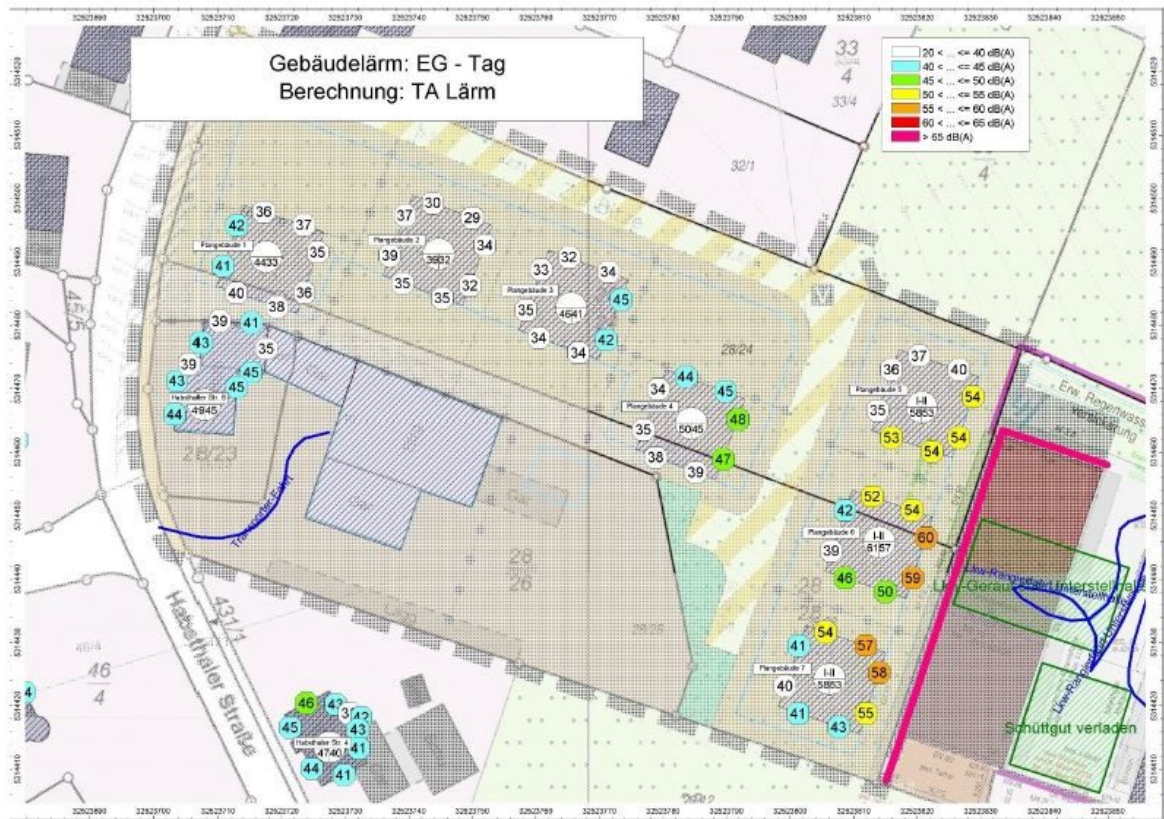


Abbildung 4: Gebäudelärmkartierung nach TA Lärm für das EG -Tag (ACCON GmbH, 2023)



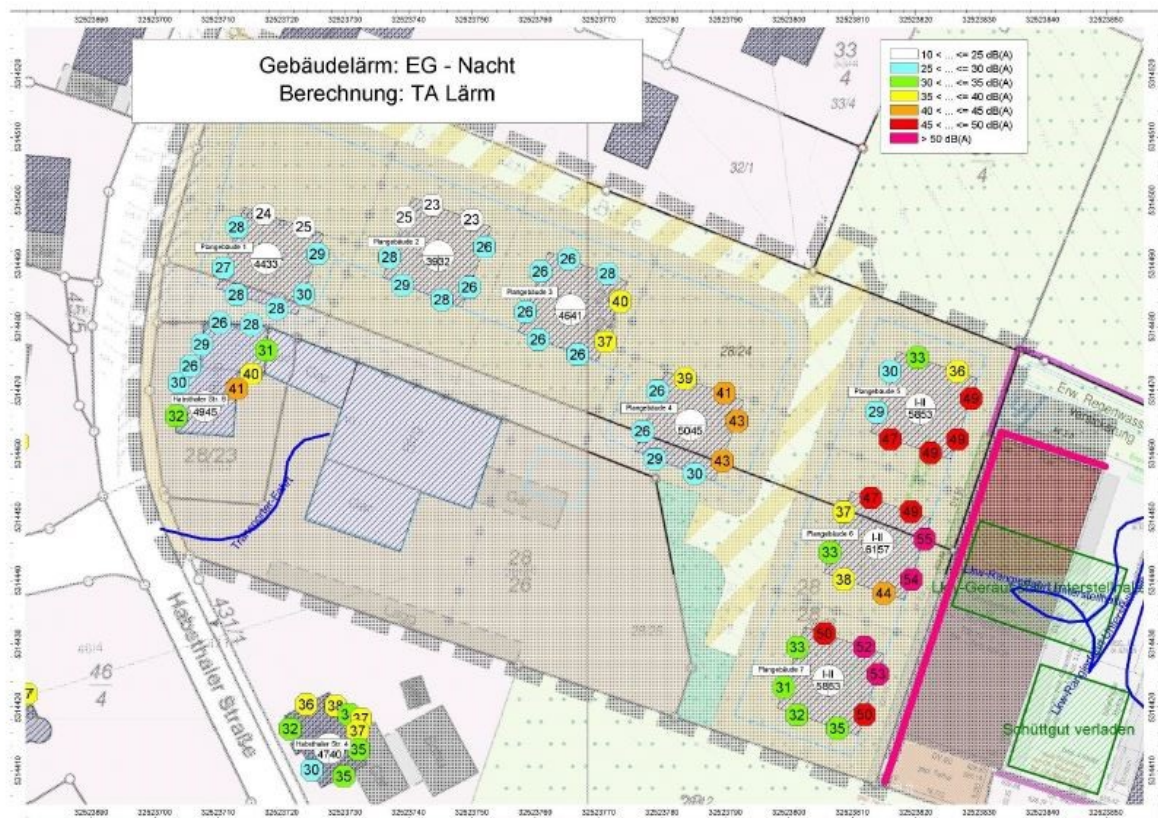


Abbildung 5: Gebäudelärmkartierung nach TA Lärm für das EG - Nacht (ACCON GmbH, 2023)

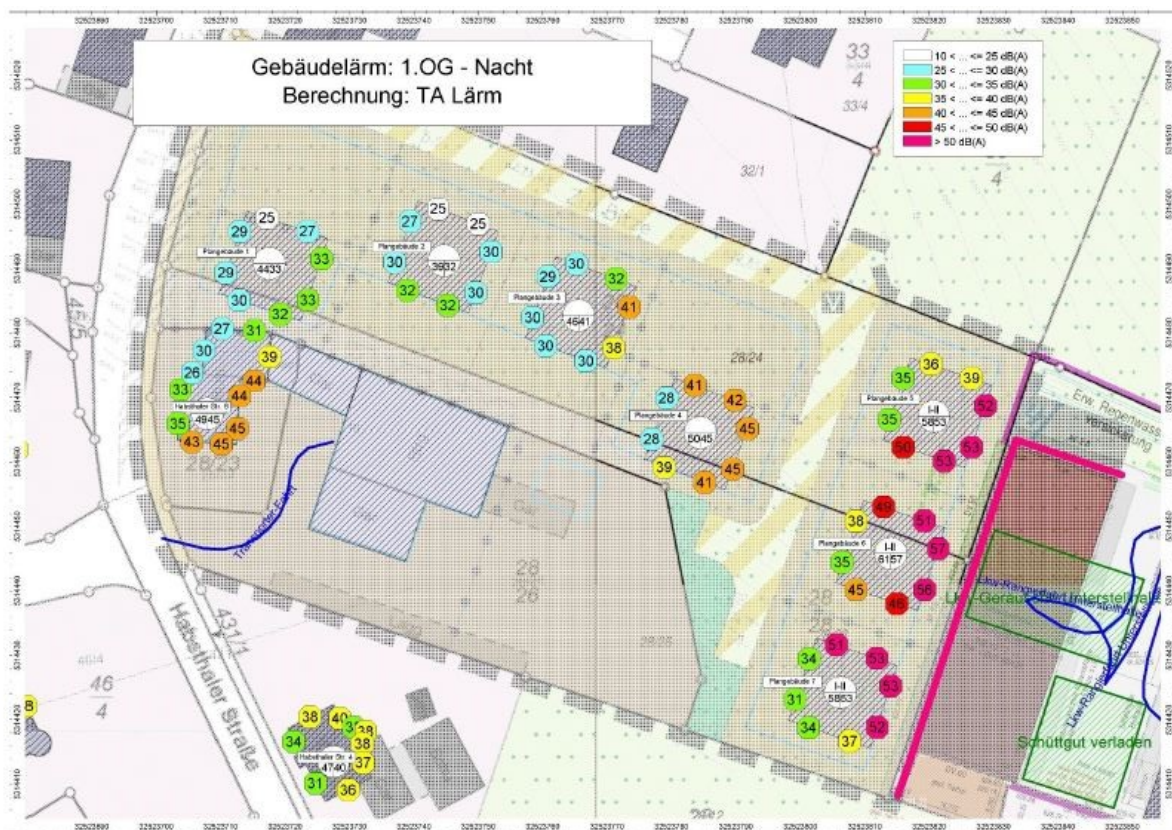


Abbildung 6: Gebäudelärmkartierung nach TA Lärm für das 1.OG - Tag (ACCON GmbH, 2023)



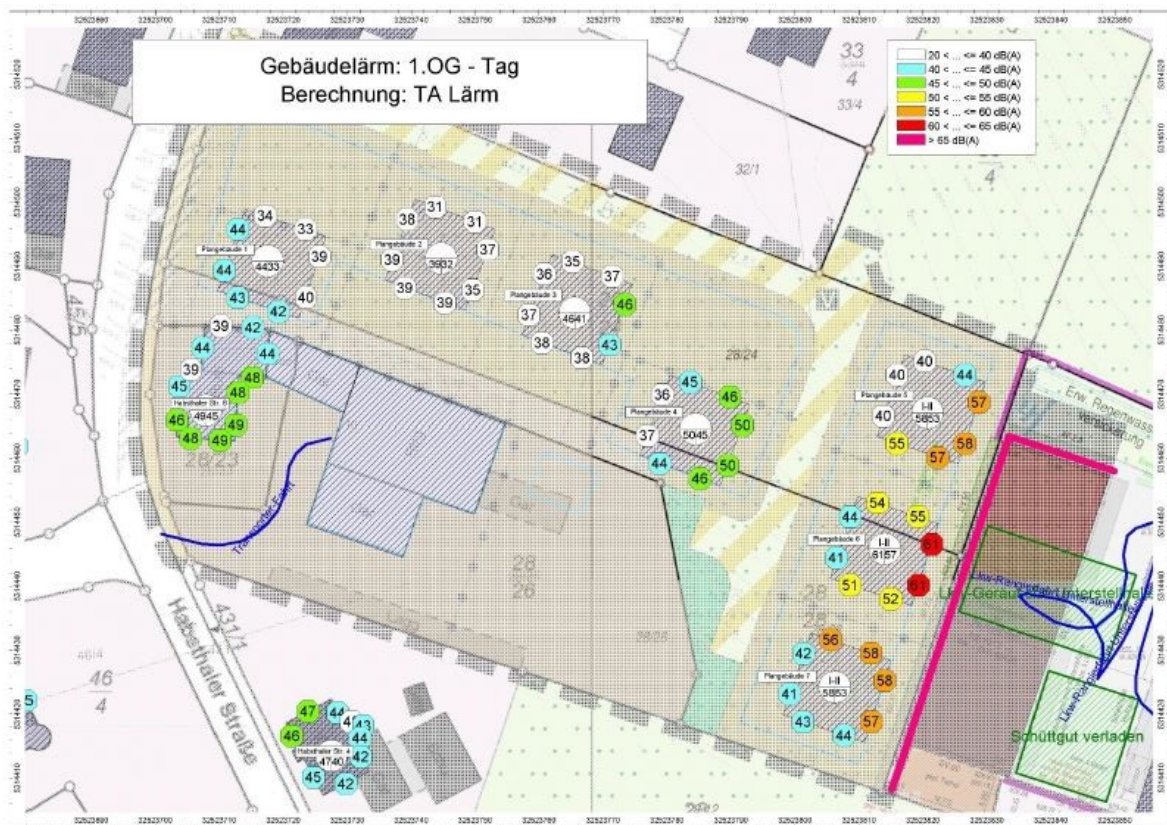


Abbildung 7: Gebäudelärmkartierung nach TA Lärm für das 1.OG – Nacht (ACCON GmbH, 2023)

#### 4.4 Artenschutz

Im August 2023 wurde die Umweltanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt zum Bebauungsplan „Kronensteige“ erstellt. Diese kam zum Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten sind.

Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist nicht zu erwarten, da keine Baumhöhlen oder Neststandorte, in denen Fledermäuse oder brütende Vögel bei Rodung oder Abrissarbeiten getötet werden könnten, vorhanden sind. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist aufgrund der Lage im Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Bei der Umsetzung des Plangebiets sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

#### 4.5 Baulasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Baulasten. Auf dem Flurstück 28/24 sind die Bereiche im direkten Anschluss an die Nachbarbebauung südlich dauerhaft von Bebauungen freizuhalten. Diese Baulast besteht auf Grund von vermuteten Altlasten. Auf dem Flurstück 28/28 ist seitlich eine Baulast zur bestehenden Lagehalle eingetragen. Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.



## 5 Prüfung alternativer Lösungen

Im Zuge der Erstellung eines Rahmenplanes zur Entwicklung des Plangebietes wurden bereits Alternativen geprüft. Aufgrund der Eigentümersituation besteht nun die Abgrenzung des Plangebietes mit den im Plan gekennzeichneten Grundstückszuschnitten. Im Flächennutzungsplan sind für Levertzweiler keine weiteren Flächen der Wohnbebauung dargestellt. Aufgrund des geringen Konfliktpotentials im Plangebiet und der sinnvollen Innenentwicklung des Ortes stellt die Fläche „Kronensteige“ ein geeignetes Gebiet für Wohnbebauung dar.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan Kronensteige“ aufgestellt. Mit dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen und einzelne Gewerbebetriebe unterzubringen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird das Areal entsprechend § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt und bietet geeignete Möglichkeiten der Innenentwicklung. Um den Schutzanspruch der Wohnnutzung gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, und

- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

Ausnahmeweise wurden folgende Nutzungen zugelassen, die

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe, die aufgrund des dörflichen Charakters des Gebiets eine gute Ergänzung bilden.

Der Charakter des Baugebiets mit einer ausgewogenen Mischung von nicht-störendem Gewerbe und Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Plangebietes.

Demzufolge ist auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig erklärt. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind dementsprechend auch außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaße.

Die im Großteil des Plangebiets festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht in Abhängigkeit der Grundstücksgroße eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks. Lediglich südlich

im Bereich des Gewerbebetriebs wird eine GRZ von 0,6 ermöglicht. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze eines Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Neubauten werden im gesamten Plangebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m über der festgesetzten Straßenhöhe festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist somit gewährleistet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf um maximal 1,0 m überschritten werden, um technisch bedingte Anlagen oder Anlagen für die solare Energiegewinnung auf den Dachflächen unterzubringen.

Die Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im MI 1 auf 4,50 m begrenzt, damit diese nicht zu sehr in Erscheinung treten.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen

In Entsprechung zur Prüfung der näheren Umgebung werden für das geplante Mischgebiet im MI 1 eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgelegt. Die Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Regenwasser, da dieses als Bewässerung der privaten Grünflächen eingesetzt werden können.

### 6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze für die Neubauten sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen, gleiches gilt für hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z. B. Fahrradschuppen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.). Alle notwendigen privaten Stellplätze werden oberirdisch hergestellt. Dadurch kann eine geordnete Parkierung und ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet werden. Der Abstand zwischen Garagen und Carports und der Verkehrsfläche muss mindestens 6,0 m betragen. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage und Carport einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Schwimmbecken) und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen, der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und ein verfahrensfreies Bauvorhaben darstellen sind zulässig.

### 6.5 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 je Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus, 4 Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig sein.

### 6.6 Grünflächen

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohneinheiten zu schaffen. Durch eine kompakte Bauweise kann die

Fläche optimal genutzt und Ressourcen geschont werden. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz nach § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

## 6.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird bereits teilweise durch das Flurstück Nr. 431/1, Habsthaler Straße, erschlossen. Im Zuge der Neuordnung des Plangebietes soll das Gebiet durch eine Stichstraße vollständig erschlossen werden. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die öffentliche verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet geregelt. Da die Straße Zur Bitze als Sackgasse endet ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Aufgrund der hohen Aufenthaltsqualität und des geringen Verkehrsaufkommens ist eine entsprechende Gestaltung auf Grund des zu erwartenden hohen Fußgängeranteil in diesen Bereichen sinnvoll.

Das Gebiet ist über die Kreisverkehrsbuslinie 104 Mengen-Ostrach-Sigmaringen angebunden.

## 6.8 Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

## 6.9 Umweltbelange

Der „Bebauungsplan Kronensteige“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Aus der Umweltanalyse des Büros 365Grad frei-raum- und Umwelt geht hervor, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten sind, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist nicht zu rechnen, sofern Rodungen oder Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermaus-Sommerquartierszeit durchgeführt werden. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder

Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) ist aufgrund der Lage im Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus der Umweltanalyse des Büros 365Grad frei-raum- und Umwelt, Überlingen, wird hingewiesen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

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

Oberirdische Stellplätze, Wege-, Hof- und Dachflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden, um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Darüber hinaus sollen der Oberflächenabfluss und Abflussspitzen reduziert werden sowie das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Anhand der Verwendung offenerporiger Beläge soll die thermische Belastung durch Aufheizung verringert werden.

Darüber hinaus ist die Dacheindeckung mit Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen und eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung, so soll die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

#### 6.11 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu dem Gewerbebetrieb abgewandten Fassadenseite festgesetzt. Im Anwendungsbereich der TA Lärm besteht nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Immissionsrichtwerte lediglich durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen. Um Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe auszuschließen, sind daher in den Bereichen mit einer möglichen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm und somit an betroffenen Gebäudeseiten keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern zulässig.

## 6 Örtliche Bauvorschriften

#### 6.12 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung

Die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der Unterstützung der Nutzung regenerativer Energien von Privathaushalten. Ihre Ausprägung soll sich dabei jedoch nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, sondern an die Dachform anpassen.

Die Begrünung von Flach- und Pultdächern dient der Minderung stadtklimatischer Defizite in Bezug auf das thermische Milieu sowie den Feuchtigkeitshaushalt.

Die Festsetzung zur Bepflanzung pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mindestens einem gebietsheimischen Baum dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biodiversität innerhalb des Plangebietes.

### 6.13 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedung Art und Höhe so festgesetzt, dass dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig soll mit der Festlegung der Materialien und den maximalen Höhen, sowie Abstände zum Straßenraum für geordnete Verhältnisse sorgen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

### 6.14 Stellplatzverpflichtung

Die Maßgaben zur Stellplatzverpflichtung dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen auf dem privaten Grundstück zu erfüllen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

### 6.15 Aufschüttungen

Ziel der Festsetzung, nach der Aufschüttungen nur bis zu 1,0 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig sind, ist es, unverhältnismäßiger Aufschüttungen zu verhindern. Abweichungen werden für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zugelassen.

### 6.16 Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser dienen der nachhaltigen Verwendung des Regenwassers, sowie zur Entlastung der kommunalen Kanalisation.

### 6.17 Kosten

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Ostrach übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

## 7 Gutachterliche Grundlagen der Planung

### 7.1 Umweltanalyse

Die Umweltanalyse wurde im August 2023 vom Büro 365° freiraum + umwelt erstellt.

365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen



## 7.2 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wurde im Juli 2023 vom Büro ACCON GmbH erstellt.

ACCON GmbH  
Gewerbering 5  
86926 Greifenberg

Ostrach, den 08.08.2023

|||| ■ ■ □ □ **Reschl**  
|||| ■ ■ □ □ Stadtentwicklung

**Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG**

Leuschnerstraße 45 | 70176 Stuttgart

Tel. 0711 22 00 41 – 0

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>

Bürgermeister Ostrach

Planverfasser

M.Eng. Tobias Meigel | M.Sc. Corinna Götz |  
M.Eng. Maxine Gesell | M.Eng. Jonas Wolf