

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan

„NAHERHOLUNGS- GEBIET UND NATUR- RAUM BAGGERSEEN OSTRACH“

Vorentwurf vom 21.11.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Konzeption
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Kiesabbau ist für die Gemeinde Ostrach von großer Bedeutung. Nordwestlich der Gemeinde liegt das Kiestagewerk "Ostrach-Jettkofen", wo seit 1963 an diesem Standort Kies und Splitt abgebaut wird. Durch den langjährigen Kiesabbau sind hier umfangreiche Gruben entstanden, die sich im Laufe der Zeit mit Grundwasser gefüllt haben. Hieraus haben sich drei zusammenliegende Baggerseen gebildet, sowie eine mittig gelegene Peninsula, die über drei Landbrücken erschlossen wird.

Gemäß gesetzlicher Vorschriften ist jedes Unternehmen, das Kies und Sand abbaut, verpflichtet, das Gelände nach Beendigung des Abgrabungsprojektes wieder in seinen Ursprungszustand zurückzusetzen. Dies kann durch Rekultivierung oder Renaturierung erfolgen. Das Abbauunternehmen arbeitet eng mit der Gemeinde Ostrach, dem Landratsamt Sigmaringen und dem Forstamt Pfullendorf zusammen, um verschiedene Maßnahmen diesbezüglich abzustimmen. In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro "DÖRR" wurde hierfür bereits im Jahr 2005 ein Rekultivierungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Ostrach plant das Gebiet als Naherholungsgebiet weiterzuentwickeln und hier einen verträglichen, sanften Tourismus zu etablieren. Bereits heute wird der größte See (bisher Untersee) als Badensee genutzt, die Badewiese soll durch Sanitäre Anlagen und eine gastronomische Einrichtung ergänzt werden. Der wilde Parkierungszustand soll geordnet und die Stellplatzflächen durch einige Wohnmobilstellplätze ergänzt werden. Neben der Freizeitnutzung sind jedoch auch der Schutz der Natur und der Erhalt der Artenvielfalt Ziel der gemeindlichen Planung. Der den See pflegende Anglerverein soll Flächen für die Vereinsausübung zur Verfügung gestellt bekommen. Die Planung bedarf eine Änderung des Rekultivierungsplans. Der Bebauungsplan soll den bisherigen Rekultivierungsplan ersetzen.

Das Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die bereits bestehende Freizeitnutzung des Gebiets baurechtlich abzusichern und naturverträglich auszubauen, um somit den Tourismus in der Region zu fördern.

Die Gemeinde Ostrach hat daher am 04.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Baggerseen“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 64,9 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Vorgaben der Raumordnung







Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele und Grundsätze bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Grundsätze sind bei der bauleitplanerischen Abwägung vorrangig einzustellen.

Die zu berücksichtigenden Raumordnungspläne sind für die Gemeinde Ostrach der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 und der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021.

Im Landesentwicklungsplan heißt es, dass in der Raumkategorie „Ländlicher Raum in engerem Sinne“ die günstigen Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden sollen. (2.4.3.3 G) Des Weiteren sollen Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden. (2.4.3.9 G)

Der bisher bereits als Badensee genutzte Baggersee Jettkofen eignet sich in besonderer Weise für einen naturnahen Ausbau der Freizeit- und Erholungsnutzung und des Tourismus.

Zum anderen ist im Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ 2021 gefordert, dass für Abbau, Rekultivierung / Renaturierung und Folgenutzung ein Gesamtkonzept entwickelt werden soll, welches den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Boden- und Wasserschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft entspricht. Im Regelfall soll zur Sicherstellung einer hochwertigen Rekultivierung die Wiederherstellung oder Verbesserung der ursprünglichen natürlichen Bodenfunktionen durch Aufbringung einer ausreichend dimensionierten durchwurzelbaren Bodenschicht angestrebt werden. (3.5.0 G4). Um auch diesem Grundsatz gerecht zu werden, wird der vorliegende Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt.

-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 3.2.1)
-  Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher mineralischer und organischer Rohstoffe (Z) (PS 3.5.1, PS 3.5.4)
-  Vorranggebiet zur Sicherung oberflächennaher mineralischer und organischer Rohstoffe (Z) (PS 3.5.2, PS 3.5.5)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (G) (PS 3.5.3)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, im Abbau (N)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, Abbau genehmigt (N)

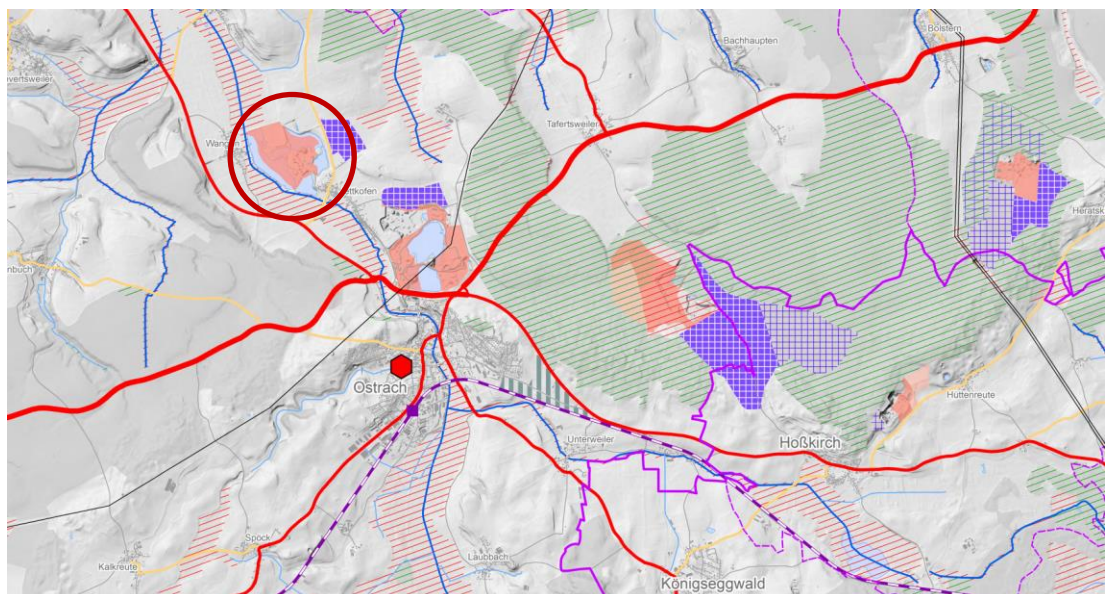


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben RVBO RPlan 2020, Raumordnungskarte Nord, Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach (Entwurf Stand: 10.02.2014) ist der Geltungsbereich als Fläche für Aufschüttungen/ Abgrabungen von oberflächennahen Rostoffen und Wasserflächen dargestellt.

Sonderbauflächen Freizeitanlage im nördlichen Teil sichern die derzeitige Badewiese und den angrenzenden PKW Stellplatz.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel mit dem Bebauungsplan gefasst.

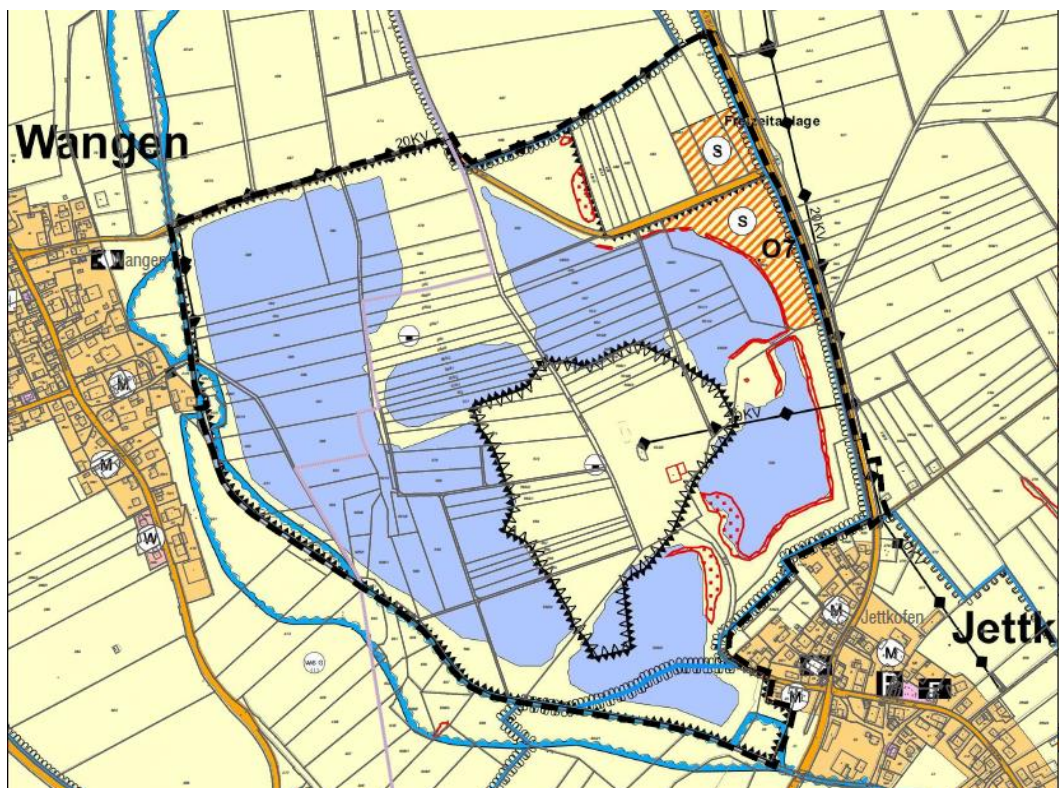


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach mit der neuen Abgrenzung der 10. punktuellen Flächennutzungsplanänderung (Stand:10.02.2014)

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geographische Lage

Die Gemeinde Ostrach befindet sich am südöstlichen Rand des Landkreises Sigmaringen in der Region Bodensee-Oberschwaben und gehört zum Regierungsbezirk Tübingen. Zu Ostrach gehören die Teilorte Burgweiler, Einhart, Habsthal, Jettkofen, Kalkreute, Laubbach, Levertsweiler, Magenbuch, Spöck, Tafertsweiler und Wangen.

Im Osten grenzt der Verwaltungsraum (VR) Altshausen mit den Gemeinden Königseggwald und Hoßkirch (Landkreis Ravensburg) an die Gemeinde Ostrach, im Norden der VR Bad Saulgau mit der Stadt Bad Saulgau, die Gemeinde Hohentengen und die Stadt Mengen. Südlich schließt die Gemeinde Illmensee und der VR Wilhelmsdorf (Landkreis Ravensburg) an die Gemeinde Ostrach an, westlich liegen der VR Sigmaringen mit der Gemeinde Krauchenwies und der VR Pfullendorf mit der Stadt Pfullendorf.

Der Geltungsbereich liegt nördwestlich des Hauptortes Ostrach zwischen den Teilorten Jettkofen und Wangen.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Gemeindegebiet Ostrach erstreckt sich am südöstlichen Rande des Landkreises Sigmaringen und liegt zwischen Donau und Bodensee, Sigmaringen und Ravensburg, Bad Saulgau und Pfullendorf.

Geprägt wird die Landschaft durch den gleichnamigen Fluss Ostrach, der ein Nebenfluss der Donau ist. Er fließt durch eine Engstelle zwischen zwei Moränenrücken des Rheingletschers aus der letzten Eiszeit hindurch und entwässert das Burgweiler-Pfrunger Ried zur Donau hin.

Die Landschaft wurde von den Gletschern der letzten beiden Eiszeiten (Riss und Würm) geformt. Diese Gletscher schoben sich von den Alpen bis zur Donau vor und hatten eine Mächtigkeit von etwa 100 m. Sie schliffen das breite Tal aus, durch das die Ostrach zur Donau fließt.

Die flankierenden Höhenzüge entstanden durch die Schutthalden, die die Gletscher vor sich herschoben und als Moränen zurückließen, als sie abschmolzen. Dadurch stehen heute reiche Vorräte an Kies und Sand sowie Grundwasservorräte in den Schotterfüllungen der Täler und auch unter der Moränendecke zur Verfügung.

3.3 Topographie

Das Gelände ist eben.

3.4 Bestehende Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Auf der Fläche des Plangebietes liegt derzeit das Kiestagewerk "Ostrach-Jettkofen" der Firma "Kiesbaggerei Weimar GmbH & Co.KG", das Kies und Splitt abbaut.

Das östliche Ufer des dadurch entstandenen Baggersees wird von der Gemeinde als Badewiese genutzt.

Die südlichen Seen liegen in Privatbesitz. Alle Seen werden derzeit vom Anglerverein der Gemeinde genutzt.

3.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

31/3, 32/1

378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 356/1, 392, 393, 394, 395, 395/1, 396, 396/1, 397, 397/1, 398,

400, 401, 402, 403, 474/1, 479, 481, 483, 485, 486, 487, 488/1, 488/2, 491, 492, 493, 494, 495, 495/1, 495/2, 495/4, 496, 497, 498,

500/1, 500/2, 501/1, 501/22, 503, 505, 506/1, 506/2, 506/3, 525/1, 530, 530/2, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 532, 543, 543/1, 549, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 562, 563, 563/1, 563/2, 564, 565, 566, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 575, 577, 578, 579/1, 579/3, 578/2, 583/1, 583/2, 583/3, 584, 585/1, 585/3, 585/4

621/1, 621/2, 622, 624, 625/1, 625/2, 626/1, 626/2, 627

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:

27, 282, 283, 468, 475, 530/1

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebiete "Eimühle-Habsthal" (Zone III B) und Jettkofen (Zone III B). Im Süden, etwa 350 Meter entfernt, fließt die Ostrach, ein Gewässer II. Ordnung.

Innerhalb des Plangebiets wurden mehrere Offenlandbiotope kartiert, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Die Kartierung der LUBW wurden durch das Büro 365° im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung aktualisiert.

4 Konzeption

4.1 Rekultivierungsplan 2005

Das Ingenieurbüro "DÖRR" hat im Jahr 2005 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostrach einen Rekultivierungsplan für die Firma "Kiesbaggerei Weimar GmbH & Co.KG" erstellt. Das Ziel dieses Plans ist es, den ursprünglichen natürlichen Zustand des Abbaugebiets wiederherzustellen.

Außerdem sind hier Freizeitnutzungen in Form eines Badeufers sowie einer Liegewiese vorgesehen.

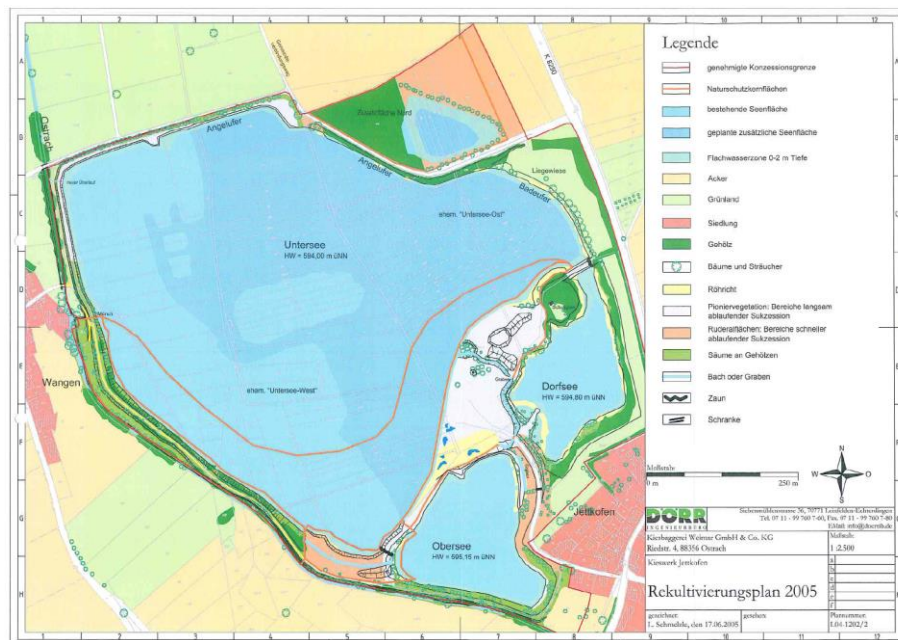


Abbildung 3: Rekultivierungsplan 2005 – Ingenieurbüro Dörr

4.2 Gesamtkonzeption

Nach Absprachen mit dem Landratsamt will die Gemeinde Ostrach am Standort Jettkofen / Wangen ihr touristisches Angebot mit der vorhandenen Freizeitnutzungsmöglichkeit bündeln. Entsprechende Aktivitäten an anderer Stelle sollen dafür nicht weiterverfolgt werden.

Das Büro "365° freiraum+umwelt" hat einen Flächenplan für die Nachnutzung der Abbaufäche erstellt, in dem sich die gemeindlichen Zielvorstellungen wiederfinden.

Der östliche Teil des Badesees soll weiterhin durch Liegewiese und Badeufer genutzt werden. Die Liegewiese soll mit einem Kiosk oder einer gastronomischen Einrichtung, Sanitäranlagen und anderen Einrichtungen ausgestattet werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind Parkierungsflächen für bis zu 500 PKW-Stellplätze geplant. Entlang der Straße und damit in unmittelbarer Erreichbarkeit zum See sind Fahrradstellplätze mit Überdachung vorgesehen. Je nach Parkierungssystem (klassische Bügelsysteme oder Doppelparker) können zwischen 200 und 400 Stellplätze entstehen. Auch für Lastenräder und Anhänger sollen Stellplatzflächen angeboten werden. Neben den Stellplätzen für PKWs und Fahrräder, die dem Tagesbesuch des Badesees dienen, soll auch eine Fläche für maximal 70 Wohnmobilstellplätze für Touristen entstehen.

Die gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg erforderlichen Photovoltaikanlagen auf ca. 60% der Stellplatzflächen sind im südlichen Teil der Stellplatzfläche vorgesehen, um den artenschutzrechtlichen Belangen (Vermeidung der Kulissenwirkung für die Feldlerche) nachkommen zu können. Auch hinsichtlich der Eingrünung wird die Höhenentwicklung zur angrenzenden Feldflur berücksichtigt. Die durch den Abbau entstandene Halbinsel, auf der sich heute noch die baulichen Anlagen und Maschinen der Abbaugesellschaft befinden, soll zukünftig hauptsächlich vom örtlichen Anglerverein genutzt werden. Die Nutzung durch weitere Vereine wäre möglich, ohne Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand hervorzurufen.



Abbildung 4: Flächenplan des Büro 356° freiraum+umwelt (Stand:04.09.2023)

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die Erschließung des nördlichen Gebietes erfolgt über die K 1825, die die Gemeinden Ostrach und Hohentengen miteinander verbindet.

Entlang der Kreisstraße entsteht derzeit eine neue Radwegverbindung, die den Badebereich mit dem Ortsteil Jettkofen verkehrssicher anschließt. Die neue Radverkehrsanbindung an der K 1825 wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Die Erschließung der Peninsula erfolgt über die aus Jettkofen kommende Einhar-
ter Straße.

5.2 Erschließung

Die Verbindungsstraße zwischen der K 1825 und dem Ortsteil Wangen soll auch weiterhin der Erschließung des Badesees dienen. Allerdings ist es geplant, die

verkehrlichen Nutzungen zu trennen, um die Sicherheit zu erhöhen. Der Zufahrtsverkehr zu den PKW- und Wohnmobilstellplätzen wird unmittelbar nach dem Kreuzungsbereich abgefangen, der restliche Teil der Straße soll als Fahrradstraße vorwiegend den Bedürfnissen des Rad- und Fußverkehrs zur Verfügung stehen. Der landwirtschaftliche Verkehr wird nördlich des Plangebiets geführt. Hierzu ist eine Verbreiterung der bestehenden Wegparzelle erforderlich. Inwiefern eine Befestigung des Weges stattfinden muss, wird im Weiteren geklärt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Folgt

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutz

Die im Jahr 2022/2023 durch das Büro 365° freiraum + umwelt durchgeführten faunistischen Erhebungen sind im Ergebnisbericht dem Bebauungsplan beigelegt. Dem Untersuchungsgebiet kommt demnach eine lokale Bedeutung, stellenweise auch eine lokal hohe bis regionaler Bedeutung für die untersuchten Artengruppen und damit für den Arten- und Biotopschutz zu.

Ein Großteil der Flächen werden durch den Bebauungsplan in ihrer ökologischen Qualität nicht eingeschränkt, dort wo Beeinträchtigungen durch zulässige Nutzungen entstehen können, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden in einen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung wird in einem gesonderten Dokument beigelegt.

Auf Basis der faunistischen Erhebungen wurde ein Katalog mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erarbeitet, der in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans eingeflossen ist. Weitere Maßnahmen werden zum Entwurf ergänzt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO 1 – Sondergebiet das der Erholung dient – Badewiese

Im nördliche Teil des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer **Badewiese (SO 1)** die bestehende Nutzung gesichert und erhalten.

A1.2 SO 2 – Sondergebiet das der Erholung dient – Wohnmobil- und PKW Stellplatz

Der Norden des Plangebiets dient als Stellplatzfläche, um die Anreise zum Baggersee und der Badewiese zu ermöglichen und zu sichern.

Stellplatzflächen für Wohnmobile ermöglichen zudem die Übernachtung am Standort und fördern somit den Tourismus in der Region.

A1.3 SO 3 – Sondergebiet das der Erholung dient – Gastronomie

Das **SO 3** hat hauptsächlich den Nutzen der Verpflegung und der Gewährleistung von Sanitären Anlagen für das Gebiet.

A1.4 SO 4 – Sondergebiet das der Erholung dient – Vereinsnutzung

Im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzung „**Vereinsnutzung**“ (**SO 4**) Vereinshäuser als Einrichtung für die Naherholung aus der Umgebung gesichert.

A1.5 SO 5 – Sondergebiet das der Erholung dient – Wochenendhaus

Der südöstliche Bereich der Halbinsel, der sich in Privatbesitz befindet, wird als **Wochenendhausgebiet (SO 5)** festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung am derzeitigen Bestand.

A2 Umfang der zulässigen Nutzungsarten

Die Gemeinde will lediglich eine naturraumverträgliche touristische Nutzung zulassen. Ihr ist daher daran gelegen, die Wohnmobilstellplatzflächen auf ein vertragliches Maß zu begrenzen. Da im SO 2 sowohl PKW-Stellplätze für die Besucher des Badesees und der Gastronomie als auch Wohnmobilstellplätze zulässig sein sollen, um hinsichtlich der Flächenaufteilung noch flexibel zu bleiben, muss zusätzlich zur Grundflächenzahl eine Beschränkung der Wohnmobilstellplätze bezogen auf die Sondergebietsfläche SO 2 festgesetzt werden. Hierzu dient die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Nutzungsart pro entsprechende Grundstücksfläche. Insgesamt beträgt die SO 2 Fläche ca. 30.755 qm, so dass in Summe maximal 70 Stellplätze für Wohnmobile geschaffen werden.

A3 Maß der baulichen Nutzung

A3.1 Grundflächenzahl

In SO 2, 3, 4 und 5 ist die Grundflächenzahl der zulässigen baulichen Anlagen beschränkt, um eine verträgliche Ausnutzung der Flächen zu sichern.

Im SO 2 sind somit ca. dreiviertel der überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplatzflächen und ihre Zufahrten nutzbar, was eine starke Durchgrünung der Flächen sichert.

Da in der GRZ Wohnmobilstellplätze gleichwertig wie normale PKW-Stellplätze betrachtet werden, wurden für dieses Sondergebiet zusätzlich der Nutzungsumfang der Wohnmobilstellplätze festgelegt, um 70 Stellplätze zu sichern (siehe A2).

Die Bemessung der Grundflächenzahlen basiert auf den geplanten Anlagengrößen und der Anlagenanzahl, die der Konzeption zu Grunde liegen (siehe Freiflächenplan unter 4.2).

A3.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Die Größen der Grundflächen wurden festgesetzt, um Maßstäblichkeit der einzelnen baulichen Anlagen zu wahren, den Eingriff zu begrenzen und dem Freiflächenkonzept zu entsprechen.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist begrenzt, um im gesamten Gebiet eine einstöckige Gestaltung festzusetzen und so ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dennoch bieten die hier zugelassenen 5 Meter ausreichend Spielraum für eine entsprechende Raumhöhe der Gastronomie, technische Anlagen auf den Dächern sowie dem notwendigen Dachaufbau für funktionierende Dachbegrünung.

A4 Bauweise

Offene Bauweise entspricht der Struktur eines Gebiets, das der Erholung dient.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Flächen gekennzeichnet, auf denen die Hauptnutzung des jeweiligen SO untergebracht werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten teils einen Alternativstandort der zahlenmäßig zulässigen baulichen Anlagen.

A6 Offene Stellplätze

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend

groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

A7 Nebenanlagen

Die Unzulässigkeit der Nebenanlagen dient dem Natur- und Landschaftsschutz und dem Einfügen in das Landschaftsbild.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A8.2 Ein-/Ausfahrtbereich

Die Ein-/Ausfahrtsbereiche dienen der Verkehrssicherheit und der Verkehrssteuerung im Plangebiet.

A8.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Die Anlieferung der Gastronomie und der Sanitären Anlagen sowie die Zugänglichkeit für Taxen und die Erreichbarkeit von Behindertenstellplätze sind im Bereich der Radstraße somit durch diese Festsetzung möglich.

A9 Grünflächen

Die Festsetzung sichert den Bestand an Grünbereichen und die Durchgrünung des Gebietes.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen dienen zum Großteil dem Bestandsschutz von Eingrünungen entlang öffentlicher Wege.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu

vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten oder diese entsprechend zu beschichten.

A10.2 Gehölzschutz während der Bauphasen

Durch einen Schutz während der Bauphasen wird sichergestellt, dass hochwertige Gehölzstrukturen erhalten bleiben und vor Schädigungen während des Betriebs geschützt werden. Dadurch wird auch der Erhalt von Lebens- und Nahrungshabitaten für Tiere und Pflanzen gewährleistet. Zudem trägt der Gehölzschutz zur Erhaltung der Durchgrünung bei, was nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch eine wichtige Funktion als Staubfilter und klimatischer Ausgleich hat.

A10.3 Verwendung offenerporiger Beläge

Durch die Verwendung offenerporiger Beläge wird der Bodenwasserhaushalt minimiert, indem gering belastetes Niederschlagswasser teilversickert. Zudem wird der Oberflächenabfluss reduziert und Abflussspitzen werden verringert, was das Grundwasser vor Schadstoffeintrag schützt. Darüber hinaus führt die Verwendung zu einer Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

A10.4 Reduktion von Lichtemissionen

Hierdurch wird angestrebt, die nächtliche Störwirkung zu reduzieren und die Lichtemissionen im nächtlichen Landschaftsbild zu minimieren. Zudem sollen Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen möglichst gering gehalten werden, um das Nahrungsangebot für andere Tierarten zu erhalten. Die Störung von Fledermäusen wird somit ebenfalls vermieden.

A10.5 Einfriedungen

Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Amphibien und Kleinsäuger. Vermeidung von Scheuchwirkungen für Offenlandbrüter durch Reduzierung der Zaunhöhe Richtung freie Landschaft.

A10.6 Entwicklung von Wiesen

Die Entwicklung von Wiesen schafft strukturreiche Lebensräume für Pflanzen und ermöglicht die Eingrünung des Sondergebiets. Zudem werden Pufferflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum westlich gelegenen Waldstück geschaffen.

A10.7 Artenschutzrechtliche Maßnahme zur Kulissenwirkung (FNL3)

Die gemäß Klimaschutzgesetz bei der Errichtung von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen erforderlichen Photovoltaikanlagen sind zur Verringerung der Kulissenwirkung und der Beeinträchtigung der angrenzenden freien Landschaft im nördlichen Bereich des SO 2 nicht zulässig. Die Festsetzung dient somit als Minimierungsmaßnahme der Einwirkung auf den Lebensraum der Feldlerche.

A10.8 Seezugänge am Ufer des SO4 (Vereinsnutzung)

Um die Störwirkungen für Tiere zu minimieren, sollen die Seezugänge am Ufer des SO4 auf maximal 20 % zulässig sein. Gleichzeitig wird so angestrebt, ungestörte Zonen zu schaffen, um die Beeinträchtigungen der Landschaft durch die Zugänge zu kontrollieren.

A10.9 Entwicklung eines Schilfgürtels (FNL 4)

Die Festsetzung dient dazu, einen neuen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen, als Ersatz für Eingriffe in geschützte Biotope im Bereich des Badestrandes (SO1).

A11 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte sichern die vorhandenen Spazier- und Radfahrwege um die Seen und ergänzen diese gem. Freiflächenplanung.

Das Fahrrecht FR2 dient der Erschließung von SO5.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die ökologische Funktion und die naturschutzfachliche und landschaftliche Gesamtqualität des Gebiets dauerhaft sichergestellt. Aus Sicht des Artenschutzes ist der Gehölzbestand für die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevant.

Erhaltung prägender Einzelbäume

Die Erhaltung des prägenden Baumbestandes dient verschiedenen Zwecken: dem Erhalt hochwertiger Gehölzstrukturen mit hohem Alter oder Entwicklungspotenzial, dem Erhalt von Lebensräumen, der Sicherung landschaftsbildprägender Bäume und der Durchgrünung des Naherholungsbereichs.

Zudem trägt sie zur Erhaltung der Durchgrünung und Beschattung bei, was positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die menschliche Gesundheit hat. Darüber hinaus erfüllen die Bäume Funktionen als Staubfilter, Schattenspende und Sauerstoffproduzenten sowie durch ihre kühlende Wirkung durch Transpiration.

Teilweiser Erhalt der Biotope am Badeufer (SO1 Badewiese)

Die Festsetzung dient zum einen dem Erhalt hochwertiger Vegetationsstrukturen und dem Erhalt von Lebens- und Nahrungshabitaten, gewährt jedoch auch einen verträglichen Eingriff zur Nutzung des Badeufers durch den Menschen. Die

Festsetzung entspricht der im Rekultivierungsplan enthaltenen aufgelockerten Begrünung entlang des Ufers.

A12.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Dachbegrünung

Durch die Dachbegrünung wird die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild gefördert und gleichzeitig Lärm reduziert sowie ein Temperatenausgleich geschaffen. Zudem verbessert sie das Mikroklima durch Transpiration und minimiert die thermische Aufheizung. Darüber hinaus trägt sie zur Verringerung des Oberflächenabflusses bei Regenfällen bei.

Pflanzung von Hecken entlang des Radweges (pz 1)

Die Pflanzung von Hecken entlang des Radweges schafft einen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Sie dienen als Nahrungshabitat, insbesondere für Vögel und Insekten. Zudem sorgen sie für die Eingrünung des Plangebietes und grenzen den Badensee von der Straße und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Die Hecken bieten außerdem Sichtschutz für Badende und Erholungssuchende.

Pflanzung von Solitärsträuchern (FNL 1)

Durch die Maßnahme FNL1 entstehen Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen sowie Nahrungshabitaten, insbesondere für Vögel und Insekten. Gleichzeitig wird das Plangebiet eingegrünt, ohne dass eine Barrierewirkung nach Norden entsteht.

Pflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen (FNL 2)

Durch diese Maßnahme FNL 2 sollen neue Biotopstrukturen geschaffen werden, die als Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat dienen. Zudem erfüllen sie eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion, produzieren Sauerstoff und filtern Schadstoffe und grünt die Stellplatzflächen ein.

Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sondergebietsflächen

Die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sondergebietsflächen trägt zur Schaffung neuer Biotopstrukturen bei und schafft Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten für Tiere. Darüber hinaus erfüllen die Bäume eine wichtige mikroklimatische Ausgleichsfunktion, indem sie Sauerstoff produzieren und Schadstoffe filtern. Zusätzlich wird die Begrünung auch die Aufwertung der Stellplatzflächen erreicht.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 64,9 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Öffentliche Grünfläche:	ca.	81.720 qm
Private Grünfläche:	ca.	49.080 qm
Sondergebiet 1	ca.	12.420 qm
Sondergebiet 2	ca.	30.755 qm
davon zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ = 0,8)	ca.	24.600 qm
Sondergebiet 3	ca.	8.830 qm
davon zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ = 0,13)	ca.	1.150 qm
Sondergebiet 4		
Grundstücksgröße:	ca.	11.890 qm
davon zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ = 0,13)	ca.	1.545 qm
Sondergebiet 5	ca.	1.250 qm
davon zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ = 0,06)	ca.	70 qm
Verkehrsfläche:	ca.	13.900 qm
davon Straßenfläche:	ca.	11.900 qm
Wege:	ca.	2.000 qm
Wasserfläche:	ca.	441.350 qm

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die Erholungseignung des Gebietes unter Sicherung der natur- und artenschutzrechtlichen Bedeutung des Gebietes verbessert und der Tourismus gefördert.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Ostrach, den

.....

Lena Burth, Bürgermeisterin