

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH .....	2
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4	REGIONALPLAN .....	5
5	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF .....	6
6	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
6.1	Städtebauliche Beurteilung .....	7
6.2	Lärmschutz .....	9
6.3	Gewässerschutz.....	9
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
7.3	Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen .....	10
8	UMWELTBELANGE .....	10
9	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	10
10	BODENORDNUNG.....	10
11	KOSTEN.....	10
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Ortsteil Kalkreute der Gemeinde Ostrach liegt im Südwesten des Gemeindegebiets. Er ist überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnnutzung geprägt. Zudem befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kalkreute ein großer gewerblicher Handwerksbetrieb für Modell- und Formenbau (Flurstücke Nrn. 204/1, 204/3, und 205). Dieser umfasst mehrere Betriebsgebäude mit einer Produktionsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> bei ca. 90 Mitarbeitern.

Dieser Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung am vorhandenen Standort. Vorgesehen sind ein Anbau mit ca. 180 m<sup>2</sup> und der Neubau einer Werkhalle mit ca. 850 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 206. Dieser Bereich ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine gewerbliche Entwicklung hier nicht zulässig ist.

Daher möchte die Gemeinde Ostrach eine sogenannte Innenbereichssatzung in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB aufstellen. So soll das betreffende Grundstück Flurstück Nr. 206 in den als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteil, im Anschluss an das bestehende Satzungsgebiet „Enge III“, einbezogen werden. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind dabei gegeben (vgl. Kap. 5).

Der Gebietscharakter der vorhandenen Umgebungsbebauung ist als Gewerbe (G) einzustufen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- langfristige Standortsicherung eines ortsansässigen Wirtschaftsbetriebs
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz ökologisch wertvoller Strukturen (Bäume, Gewässer)

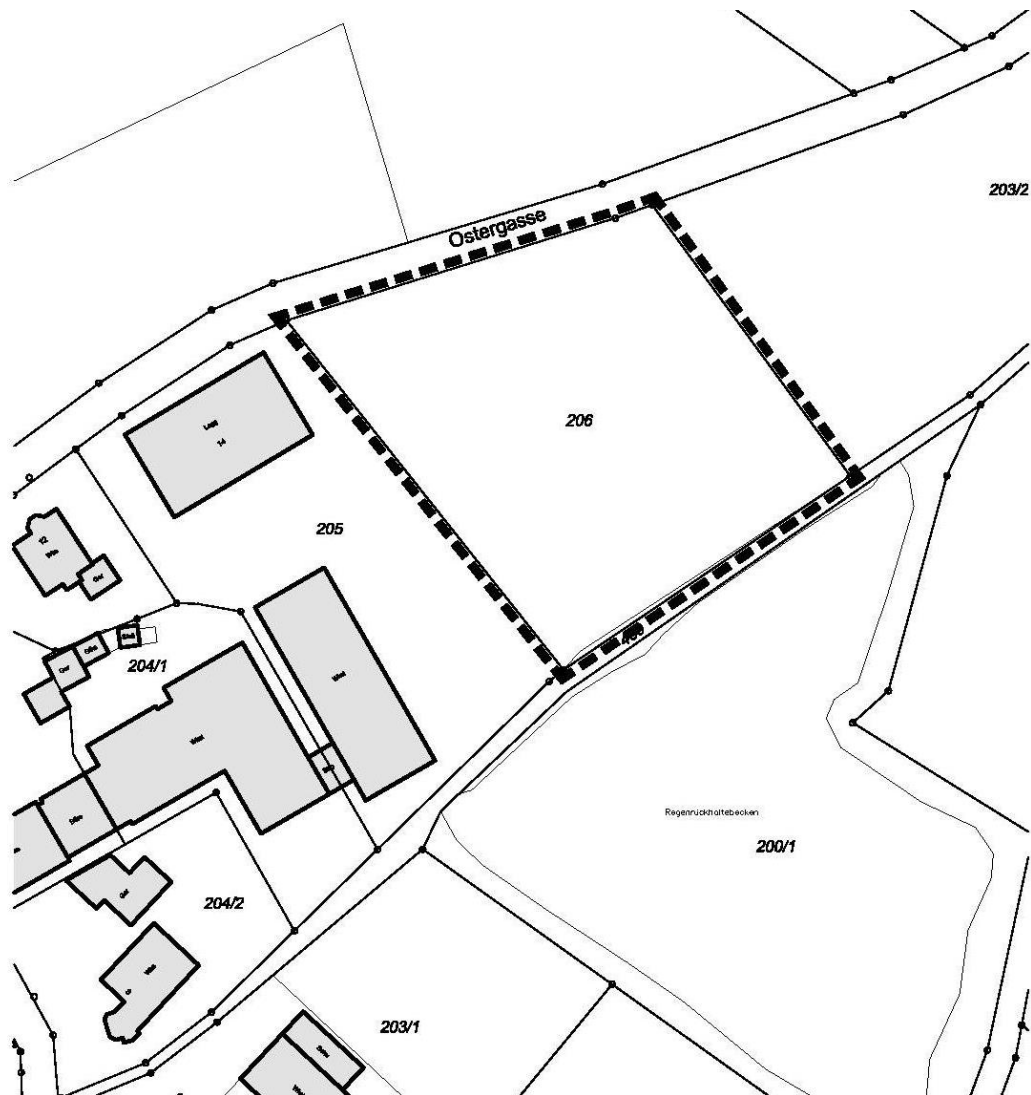
## **2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH**

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 4.329 m<sup>2</sup> umfasst das vollständige Flurstück Nr. 206. Der Geltungsbereich schließt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), im Süden an einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen zum Weiherbach und im Westen an bestehende Gewerbeflächen an. Nördlich verläuft die Erschließungsstraße Ostergasse. Das Plangebiet wird derzeit als Wiese mit Streuobstbestand genutzt.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

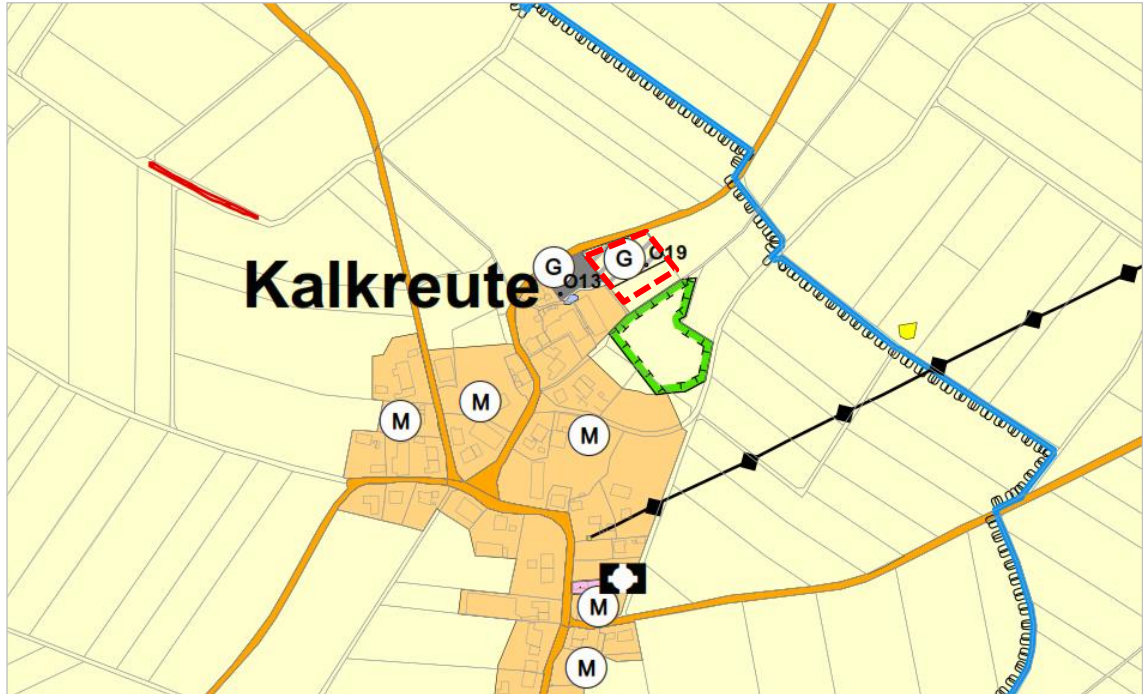


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Gewässerrandstreifen (schwarz gestrichelte Linie, ohne Maßstab)

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach stellt im Geltungsbereich eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Dabei geht der Geltungsbereich der Satzung in süd-östlicher Richtung geringfügig über die Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche im FNP hinaus. Die Abweichung liegt jedoch in der typischen maßstabsbedingten Unschärfe eines Flächennutzungsplans.

Die durch die Ergänzungssatzung geplante gewerbliche Nutzung kann somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



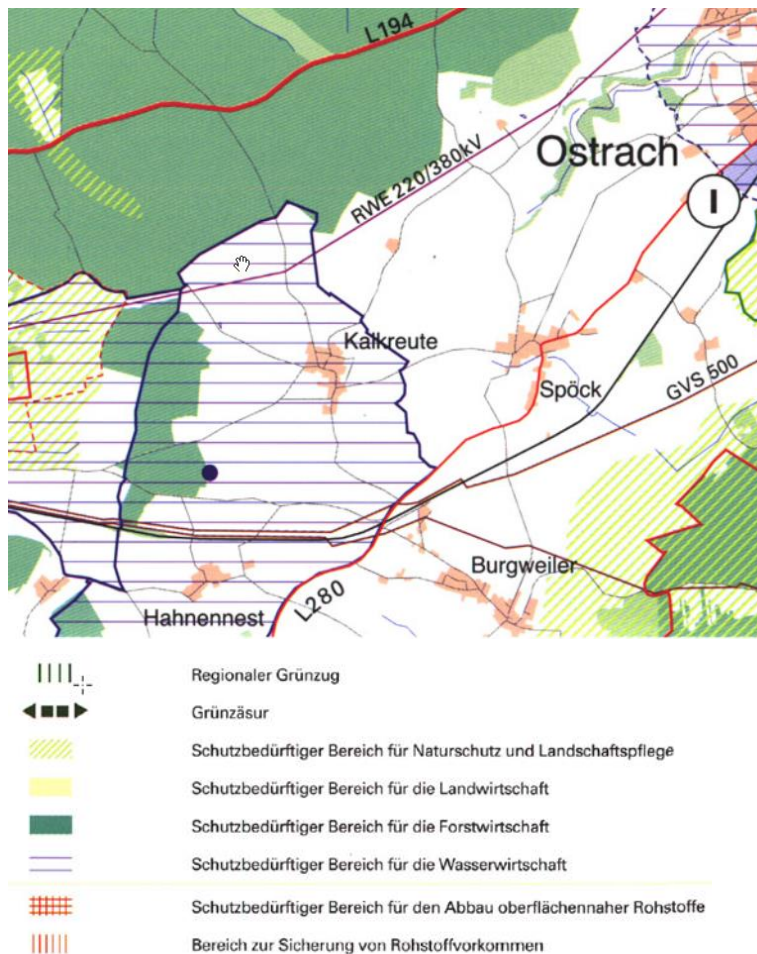
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab)

#### 4 REGIONALPLAN

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft festgelegt. Gemäß Plansatz 3.3.5 (Ziel) sind hier Vorhaben unzulässig, „(...) die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden(...)“. Zudem sind Eingriffe in das Grundwasser unzulässig.

Es ist davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche gewerbliche bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht somit nicht.





Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

## 5 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden. Hierdurch können Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

In dieser Satzung können einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass Baugesuche außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Im Westen schließt unmittelbar die bereits vorhandene Bebauung des Gewerbebetriebs an. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügebungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben. Die direkt angrenzende Umgebungsbebauung ist als Gewerbegebiet einzuordnen und prägt ihr Umfeld wesentlich.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall, da das Gebiet bereits über die Ostergasse erschlossen ist und kein städtebaulicher Missstand entstehen kann.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird hier erfüllt.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch dies ist hier nicht der Fall. Das nächste Vogelschutzgebiet („Pfrunger und Burgweiler Ried“) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 2 Kilometern, östlich des Ortsteils Kalkreute. Das nächste FFH Gebiet („Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf“) ist mind. 1,1 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten liegen somit nicht vor.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann und demnach das frühzeitige Beteiligungsverfahren entfallen kann. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

#### **Verfahrensablauf**

19.03.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss Ergänzungssatzung „Enge IV“ gem. § 2 (1) BauGB.
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ -	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____ -	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung „Enge IV“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Satzung.

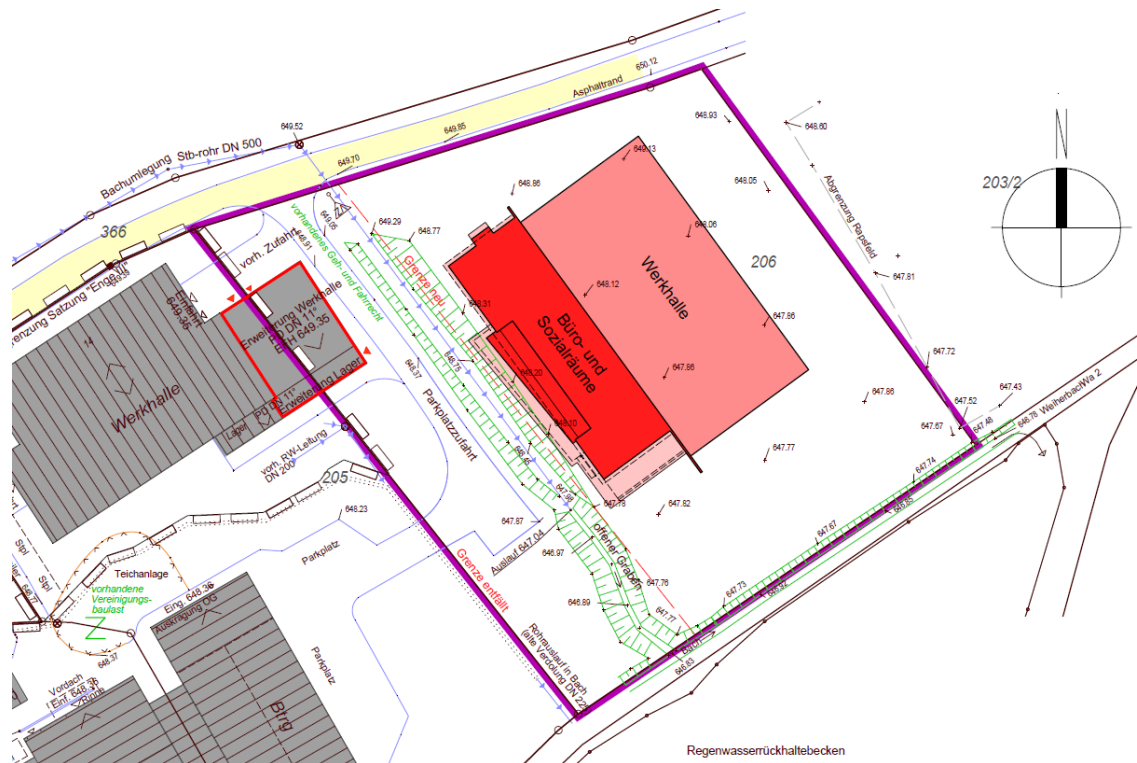
## **6 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **6.1 Städtebauliche Beurteilung**

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes bei Ausschluss von ortstypischen Nutzungen (vgl. Kap. 7.1), werden unerwünschte städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Für den Bereich selbst ist zudem im rechtskräftigen FNP

eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass die Festsetzung der Ergänzungssatzung auch dem langfristigen Entwicklungsziel der Gemeinde Ostrach im Ortsteil Kalkreute entspricht. Die künftige gewerbliche Bebauung fügt sich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in den Siedlungsbestand ein und bildet den zukünftigen Siedlungsrand in diesem Bereich des Ortsteils Kalkreute.

Auch hinsichtlich des Maßes der vorgesehenen baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt. Sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhen, als auch der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich das Vorhaben an der angrenzenden Bebauung.



Ausschnitt des Lageplans des Vorhabens (Vorabzug vom 20.08.2018, ohne Maßstab), Quelle: Isenburg Architektur



Süd-Ost Ansicht des Vorhabens (Vorabzug vom 20.08.2018, ohne Maßstab), Quelle: Isenburg Architektur



Die Erschließung des Plangebiets kann über die bereits vorhandene Ostergasse erfolgen.

## **6.2 Lärmschutz**

Durch Aufstellung eines Bebauungsplans soll zukünftig die städtebauliche Situation des gesamten Betriebsgeländes, nach Erweiterung durch die Ergänzungssatzung, neu gefasst werden. Hierzu ist ein Schallgutachten in Vorbereitung, das eine Grundlage für die angestrebte zukünftige Gesamtüberplanung des Betriebsgeländes bilden soll.

## **6.3 Gewässerschutz**

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Weiherbach, zu dem ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten ist. Im Plangebiet befindet sich ein teilverdohlter Wassergraben, der an den Weiherbach anschließt. Der offene Abschnitt des Entwässerungsgrabens ist als Gewässer 2. Ordnung zu beurteilen. Im Innenbereich ist hier ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Bereich des offenen Abschnitts vorzusehen.

# **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der ausschließlich vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Anschluss an die vorhandenen Werkstätten, soll die Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die abweichend von § 8 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen ergeben sich aus dem planerischen Willen der Gemeinde, auf der Fläche explizit eine Erweiterung des bestehenden, direkt angrenzenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke haben einen hohen Flächenverbrauch und entsprechen nicht der angestrebten Nutzung.

Ebenso wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen, eine Niveauabsenkung des Gebiets sowie zusätzlichen Verkehr (insbesondere zur Ruhezeit) im Ortsteil zu vermeiden. Zudem stehen Vergnügungsstätten dem städtebaulichen Charakter des Ortsteils Kalkreute entgegen.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden aufgrund der abgesetzten Lage zum Kernort und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV ausgeschlossen. Zudem wurden Betriebswohnungen ausgeschlossen, da diese auch der explizit vorgesehenen gewerblichen Nutzung entgegenstehen.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

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

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Be-

einträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden. Ferner werden die Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild verringert.

Der Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie die regelmäßige Wartung von Baumaschinen sind sachgerecht und vorsichtig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um Schadstoffeinträge in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser zu vermeiden.

Die Dachflächen sind auf mindestens ein Drittel der Fläche mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung bringt mehrere Vorteile mit sich. Sie trägt zu einer Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen bei. Zudem kann dadurch das Mikroklima verbessert werden.

### **7.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

Durch das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen kann ein Ausgleich für den Verlust einer Streuobstwiese und zugleich Lebensraum für Tiere geschaffen werden. Die Werkhalle kann durch umgebende Bäume in das Landschaftsbild eingebunden werden. Bäume haben darüber hinaus eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion und tragen zur Beschattung und Staubfilterung bei.

## **8 UMWELTBELANGE**

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

Durch die zusätzliche Versiegelung von Böden entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Zudem entsteht durch den Entfall mehrerer Bäume (Streuobst) ein Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Ausgleich erfolgt durch eine planexterne Maßnahme. Im Detail wird auf den Bericht des Fachplanungsbüro „365° freiraum + umwelt“ verwiesen, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden ebenfalls durchgeführt. Artenschutzfachliche Belange sind durch die Planung nicht berührt. Die Fläche stellt aufgrund des geringen Alters der meisten Obstbäume kein besonderes Bruthabitat für Vogel dar.

## **9 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist über die Ostergasse bereits vollständig erschlossen, die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze in der Ostergasse.

## **10 BODENORDNUNG**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **11 KOSTEN**

Die Erschließung der Versorgungsleitungen erfolgt über die bestehende Straße und geht zu Lasten des Bauherrn.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der durch die Bilanzierung errechneten Gesamtsumme werden vom Vorhabenträger des Bauvorhabens auf der Flurstücksnummer 206 übernommen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	3.713 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	616 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.329 m<sup>2</sup></b>

Ostrach, den

**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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