

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze	10
3.5	Nebenanlagen.....	10
3.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
3.7	Verkehrsflächen	11
3.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	11
3.9	Flächen für Versorgungsanlagen	11
3.10	Öffentliche Grünflächen.....	11
3.11	Regenrückhaltebecken.....	11
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.13	Lärmschutz	11
3.14	Bedingtes Baurecht.....	12
3.15	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.	12
3.16	Höhenlage der Erschließungsstraße	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer	13
4.2	Grundstücksgestaltung.....	13
4.3	Einfriedungen	14
4.4	Außenantennen.....	14
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	14
4.6	Stellplatzverpflichtung	14
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	14
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	IMMISSIONSSCHUTZ	15
6.1	Lärm.....	15
6.2	Staub	16

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 18

7	WASSERSCHUTZGEBIET	16
8	VER- UND ENTSORGUNG	17
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	17
10	BODENORDNUNG.....	17
11	KOSTEN.....	17
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach am südöstlichen Rand des Ortsteils Jettkofen ein neues Wohngebiet entwickeln. Hierzu soll der Bebauungsplan „Wohnen am See“ aufgestellt werden.

Die aktuelle große Nachfrage nach Wohnbauplätzen durch ca. 70 Interessenten erfordert eine zeitnahe Schaffung ausreichender und qualitativ hochwertiger Wohngebiete. Öffentliche Bauplätze sind aktuell keine vorhanden. Im Ortsteil Jettkofen sind seit 1995 kein öffentlichen Bauplätze mehr geschaffen werden. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen im Westen an. Es verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung.

Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen soll eine Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulands in direktem Bebauungszusammenhang ermöglicht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden Rekultivierungsmaßnahmen für die Kiesabbauflächen östlich des Plangebiets
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 3,42 ha große Gebiet am südöstlichen Rand des Ortsteils Jettkofen umfasst die Flurstücke Nrn. 135/3, 142, 144, 144/2, 144/3, 144/4, 145 und Teile der Flurstücke Nrn. 106, 129, 136, 137, 139/1, 140 und 250. Das Plangebiet umfasst im Norden die Tafertsweilerstraße. Im Westen wird es durch bestehende Wohnbebauung und im Osten durch die angrenzende Böschung der östlich gelegenen Kiesabbaugrube begrenzt. Im Süden und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

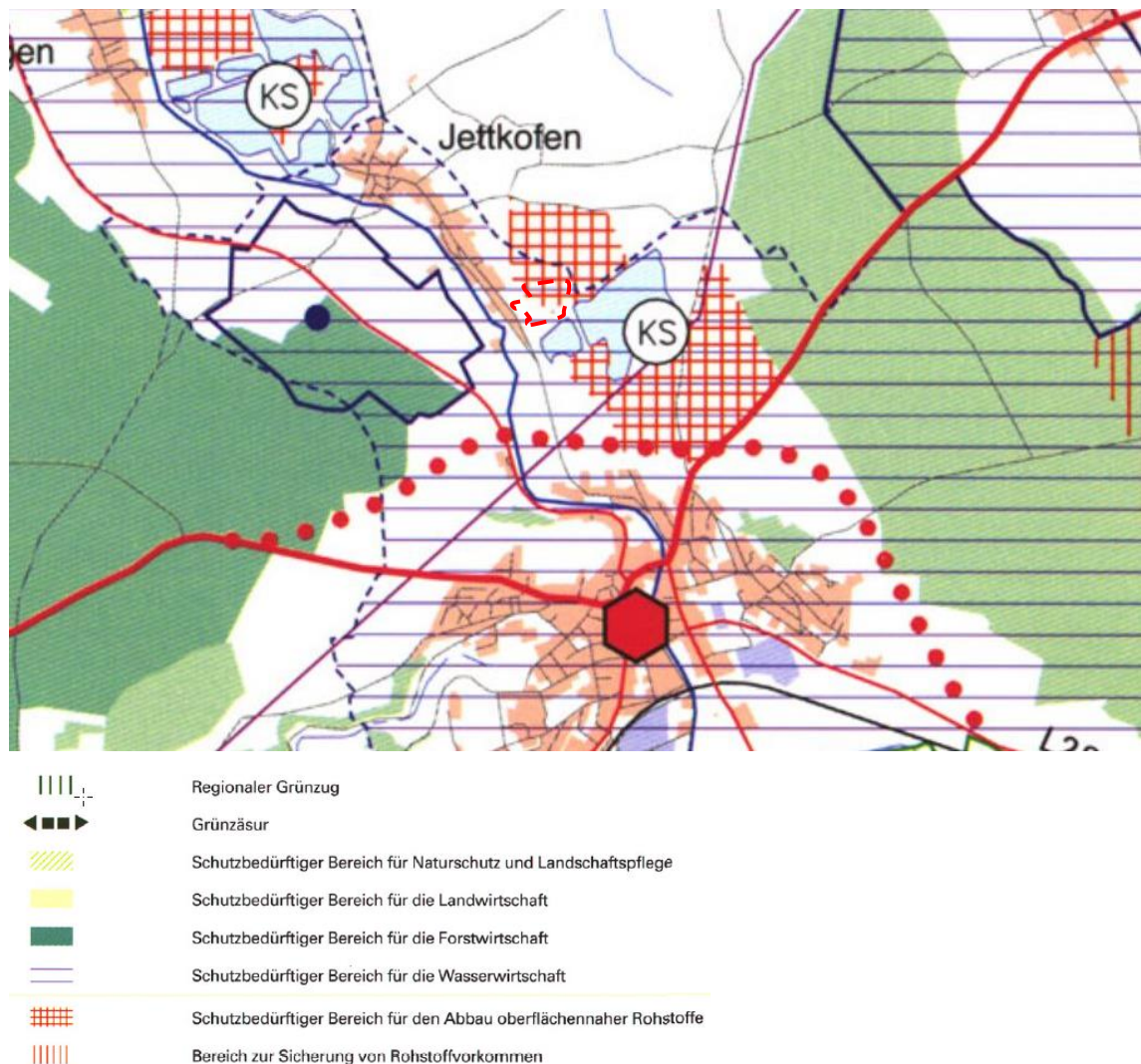


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. 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 bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder zu Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht in dieser Hinsicht somit nicht.

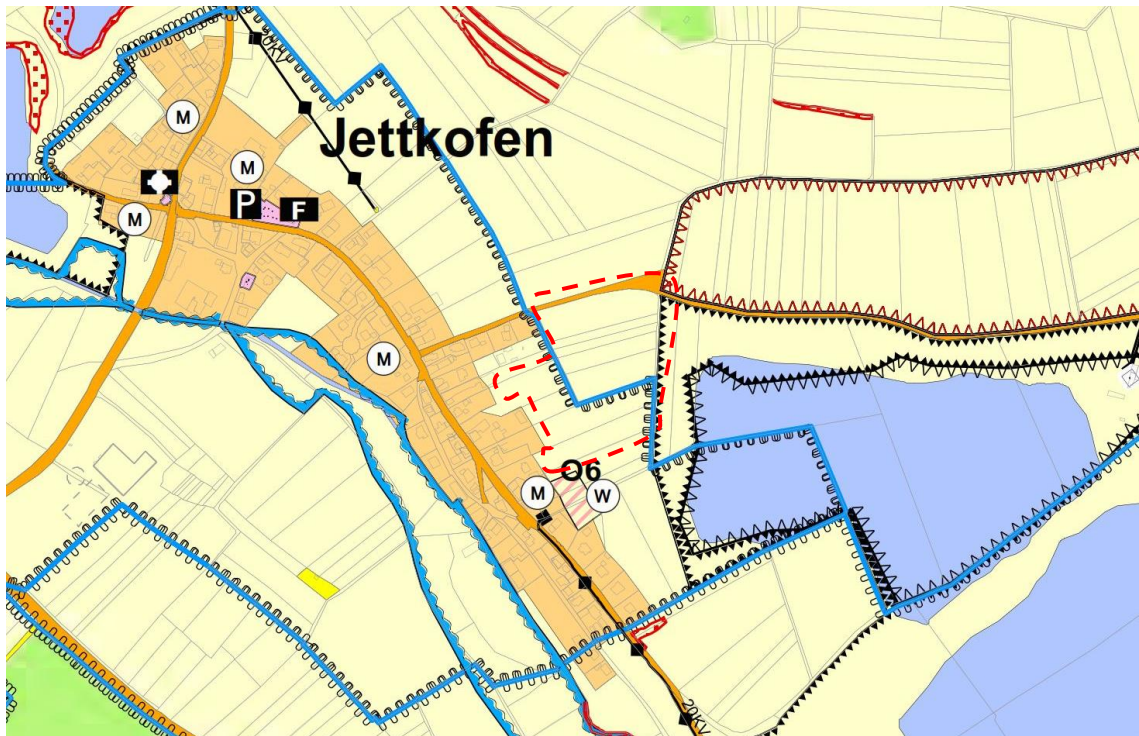
Darüber hinaus befindet sich die Plangebiet teilweise innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kies). Die Belange des Abbaus oberflächennaher Rohstoffe (Kies) werden durch Festsetzungen zum Lärmschutz sowie Festsetzung eines bedingten Baurechts im Plangebiet berücksichtigt. Konflikte zwischen dem Wohngebiet und dem Kiesabbau können damit ausgeschlossen werden.



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

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im zweistufigen Verfahren, also mit einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung, aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 24.500 m²; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit

maximal bei rd. 9.800 m² und damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Kiesabbau frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------------|--|
| 15.10.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am See“. |
| 07.01.2019 | Der Gemeinderat billigt das Erschließungskonzept sowie die Konzeptbeschreibung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 25.01.2019 –
25.02.2019 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung |
| 25.01.2019 –
25.02.2019 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ___.__.____ –
___.__.____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| ___.__.____ –
___.__.____ | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |

_____. Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Wohnen am See“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Jettkofen der Gemeinde Ostrach soll das Baugebiet „Wohnen am See“ entstehen. In Verbindung mit den Rekultivierungsmaßnahmen für die Kiesabbauf Flächen östlich des Plangebiets kann so eine hochwertige Wohnlage geschaffen werden, die an attraktive Freiraumstrukturen anschließt.

Das Erschließungskonzept für das Gebiet soll die Grundlage für den Bebauungsplan „Wohnen am See“ bilden. Mit dem Konzept wurden insbesondere die vorgesehene verkehrliche Erschließung, mögliche Grundstücksbildung und die Immissionswirkungen der angrenzenden Kiesabbauf Flächen untersucht und abgebildet.

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Tafertsweilerstraße, die im Westen in die Ostracher Straße mündet, an den Ortsteil Jettkofen angeschlossen. Ein Ausbau der Tafertsweilerstraße wird derzeit geprüft. Ein weiterer verkehrlicher Anschluss des Plangebiets an den Ortsteil Jettkofen, z. B. von Süden ausgehend, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Das Konzept sieht daher eine Ringschließung als Haupteerschließung vor. Sie besteht aus zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achsen, die sich im Süden des Plangebiets mittels einer Querverbindung zusammenschließen. Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Plangebiet sind zwei Stichstraßen vorgesehen, die von der Haupteerschließungsstraße abzweigen.

Im Süden der Ringschließung und des Plangebiets ist eine Verbindung in den Freiraum und zur Rekultivierungsfläche im Osten, über einen Fußweg, vorgesehen. Damit einhergehend kann eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Ortsteil Jettkofen und in die freie Landschaft in Richtung Norden geschaffen werden. Der Rad- und Fußweg läuft dabei auch auf das im Nordosten des Plangebiets befindliche Wegekreuz und eine öffentliche Grünfläche mit wertvollem Gehölzbestand zu, die als gestalterische und charakterbildende Elemente für den Ortsteil und das Plangebiet zu erhalten sind.

Die landschaftsprägende und ebenfalls auf das Wegekreuz zulaufende Obstbaumreihe an der Tafertsweilerstraße soll, auch aus Gründen des Arten- und Naturschutzes, soweit wie möglich erhalten werden. Hierzu ist im Osten der Tafertsweilerstraße auch die o. g. genannte öffentliche Grünfläche vorgesehen. Ebenso soll am südlichen Rand des Plangebiets, als Ortsrandeingrünung, eine Baumreihe auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Mit Grundstücken zwischen rd. 500 m² bis rd. 900 m² Größe wird eine breite Spanne an Grundstücksgrößen abgebildet. Dabei sind die Grundstücksgrößen für Ostracher Verhältnisse als durchschnittlich zu betrachten.

Ein weiterer prägender Aspekt des Baugebiets ist der am östlichen Rand des Plangebiets zu errichtende Lärmschutzwall. Dieser ist aus Gründen des Immissionsschutzes, aufgrund von Kiesabbauarbeiten östlich des Plangebiets, erforderlich.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung definiert in § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Darüber hinaus wird auf die ländlich geprägte Bestandsbebauung in der Umgebung Bezug genommen.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden, um vor allem einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnut-

zung der Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 3,0 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wurde ein Abstand von 5,0 m zur Grenze des Plangebiets festgesetzt, um eine ausreichende Begrünung des Ortsrands sicherzustellen.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu Privatgrundstücken hin davon freizuhalten. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen und Carports so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports haben. Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet hingegen allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m von der Toröffnung haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingeengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Außerdem werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen insbesondere beim Ausfahren aus Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW die Straßenflucht dominieren.

3.5 Nebenanlagen

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

3.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sein.

3.7 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie Fußwege im Plangebiet geregelt. Grundlage bildet die dem Plan zugrunde liegende Erschließungskonzeption sowie die Erschließungsplanung von RBS Wave. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden.

3.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

An zwei Bereichen im Plangebiet sind Flächen für Abfallsammelbehälter vorgesehen. Hier ist eine Ein- und Ausfahrt der privaten Grundstücke nicht möglich. Um dies zu sichern, werden gemäß Planeintrag Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets errichtet werden. Standort und Dimensionierung wurden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

3.10 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurden festgesetzt, um bestehende Grünstrukturen zu sichern. Auf diesen Grünflächen befinden sich ökologisch wertvolle Strukturen und ein Wegekreuz, das langfristig erhalten werden soll. Im Osten soll auf einer öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall realisiert werden, um das Plangebiet vor Emissionen aus dem angrenzenden Kiesabbau zu schützen.

3.11 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken dient als Retentionsmöglichkeit mit Notüberlauf im Rahmen der Niederschlagswasserableitung. Das Becken wurde so verortet, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden See des Kieswerks eingeleitet werden kann.

3.12 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 Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

3.13 Lärmschutz

Entsprechend der Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Details siehe Kap. 6.1 Lärm und Kap. 3.15 Be dingtes Baurecht). Durch den Bau eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 5,0 m wird die Lärmbelastung des Plangebiets durch östlich angrenzenden Kiesabbau ge-

mindert, so dass der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in größten Teilen des Plangebiets eingehalten wird.

3.14 Bedingtes Baurecht

Für ein Baugrundstück im nördlichen Teil des Plangebiets wurde ein bedingtes Baurecht mit der Maßgabe festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen solange unzulässig sind bis die Verfüllung des Kiesabbaus auf dem östlich angrenzenden Kies- und Schotterwerk beendet sind. Nach Abschluss der Verfüllung sind die gemäß Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen zulässig. Anhand des bedingten Baurechts wird sichergestellt, dass es zu keinen Lärmkonflikten zwischen einer Bebauung auf angesprochenem Baugrundstück und der Verfüllung des Kiesabbaus auf dem östlich angrenzenden Kies- und Schotterwerk kommt. In Teilen des Baugrundstücks werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Pegelwerte von 55 dB(A) bei der Verfüllung des Kiesabbaus überschritten.

3.15 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

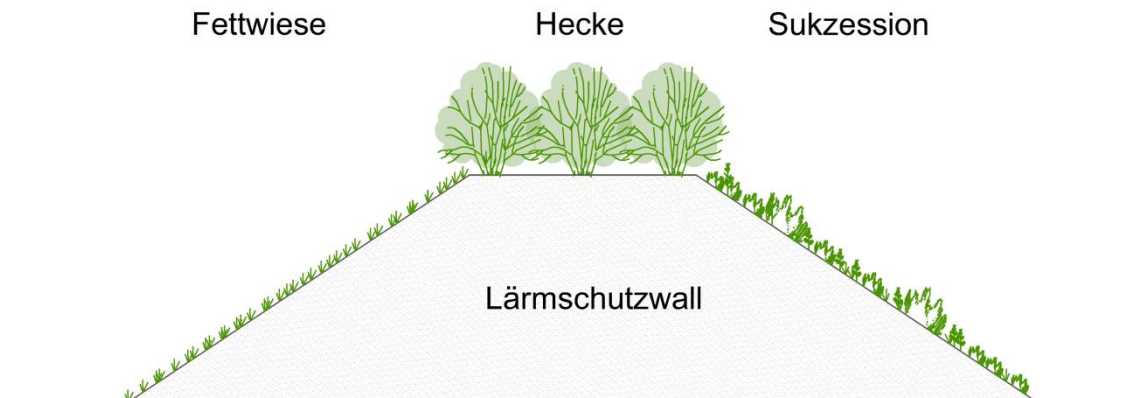
Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Baumerhaltungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets. Eine Pflanzliste ist im Anhang der Bauungsvorschriften als Empfehlung beigefügt.

Durch die Anpflanzungen sollen Nahrungs- und Rückzugshabitaten geschaffen sowie der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt werden. Sie tragen auch zur Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung, Durchgrünung des Wohngebietes und Aufwertung des Ortsbildes bei. Aus klimatischer Sicht sind Pflanzungen geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.

Die zu erhaltenden Bäume dienen als Leitstrukturen für bedeutsame Jagd-/ Transferbereiche für Fledermäuse sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Sie tragen zudem zur klimatischen Ausgleichswirkung, Staubfilterung, Beschattung und Durchgrünung bei.

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb eines Baufensters. Diese erhaltenswerten Bäume werden vorsorglich zeitnah auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Tafertsweiler Straße ersetzt.

Die Begrünung und Bepflanzung des 5,0 m hohen Lärmschutzwalls schafft aus ökologischer Sicht artenreiche Strukturen, Rückzugs-, Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten.



Schematischer Querschnitt durch den Lärmschutzwall mit Darstellung der Bepflanzung. Unmaßstäbliche Darstellung.

3.16 Höhenlage der Erschließungsstraße

Die Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt, um eine rechtssichere Bezugnahme auf die Straßenhöhe als unteren Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe zu ermöglichen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, um Spielräume für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auszubilden, um sowohl klassische als auch moderne Dachformen anzubieten. Dabei werden die Lage des Plangebiets am Ortsrand im ländlichen Raum und die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Insbesondere Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Gemeinden im ländlichen Raum wie Ostrach seit jeher. Die Umgebungsbebauung in Jettkofen ist hauptsächlich durch Satteldächer gekennzeichnet. Walmdächer sind von der äußeren Erscheinung den Satteldächern ähnlich und vereinzelt in Jettkofen (In den Mühlwiesen) vorhanden. Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden und daher auch im Plangebiet ermöglicht werden.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

4.2 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrü-

nung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

4.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

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

4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies verringert die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in Regenwasserkanälen des Trennsystems gesammelt und anschließend über ein Regenrückhaltebecken, mit Notüberlauf an die Vorflut, abgeleitet. Grundsätzlich sind die Entwässerungsanlagen nach den allge-

mein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Wohnen am See“ 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 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form einer „Umweltanalyse“, der Bestandteil der Begründung ist.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prognose der Schallemissionen zur Bestimmung der Lärmbelastung durch den Kiesabbau der östlich des Plangebiets liegenden Kies- und Schotterwerke Müller & Co. KG erforderlich.

Für das Kies- und Schotterwerk werden folgende drei verschiedene Varianten betrachtet:

- Variante 1: Abbau 1 – nur Trockenabbau
- Variante 2: Abbau 2 – Trocken- und Nassabbau
- Variante 3: Verfüllung

Im Ergebnis ist für den derzeitigen Standort festzuhalten, dass ohne Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm tags 55 dB(A) im Plangebiet nicht auszuschließen ist. Die zulässigen kurzfristigen Geräuschspitzen werden eingehalten.

Es ergeben sich im Bereich der geplanten Baufenster Beurteilungspegel von größtenteils unter 55 dB(A), wenn der geplante 5,0 m hohe Lärmschutzwall gebaut wird. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags 55 dB(A) wird im Plangebiet teilweise im Osten überschritten, auch wenn der geplante 5,0 m hohe Lärmschutzwall gebaut wird. Der Bau des Lärmschutzwalls mit der erforderlichen Höhe von 5,0 m wird planungsrechtlich gesichert.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, die Baufenster nur für Bereiche festzusetzen, in der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird. Alternativ ist für Bereiche mit Richtwertüberschreitungen ein bedingtes Baurecht mit der Maßgabe festzusetzen, dass diese Bereiche erst dann bebaut werden dürfen, wenn die Verfüllung im Südwestbereich des Abbaugebiets abgeschlossen ist. Im Bebauungsplan wird auf die Bereiche mit Beurteilungspegeln von 50 - 55 dB(A) hingewiesen. Die vorgenannten gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sollten Grundstückskäufer über das angrenzende Abbaugebiet informiert werden.

Relevante schädliche Umwelteinwirkungen und damit eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder erhebliche Lärmbelästigungen durch den Kiesabbau und die Verfüllung können bei Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen ausgeschlossen werden. Die Realisierung des Wohngebiets schränkt bei Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen den Betrieb des Kies- und Schotterwerks nicht ein.

Im Detail wird auf die Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien mit Stand 21.05.2019 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

6.2 Staub

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prognose der Staubemissionen und -immissionen nach TA Luft zur Bestimmung der Staubzusatzbelastung durch den Kiesabbau der östlich des Plangebiets liegenden Kies- und Schotterwerke Müller & Co. KG erforderlich.

Für die relevanten diffusen Staubquellen wurden die Emissionsmassenströme anhand von Emissionsfaktoren prognostiziert. Für die Emissionsabschätzung und Prognose der Staubzusatzbelastung wurden der Abbau des Materials, die Verfüllung und die zugehörigen Umschlagvorgänge berücksichtigt. Zur Emissionsabschätzung wurden maximale Materialdurchsätze bei voller Ausnutzung der Betriebszeit der Anlage angenommen. Die abgeschätzten Emissionsmassenströme stellen somit einen konservativen Ansatz dar. Die diffusen Emissionen an Gesamtstaub überschreiten den Bagatellmassenstrom von 0,1 kg/h, weshalb eine Prognose der Staubzusatzbelastung durchgeführt wird. Die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Immissionszusatzbelastung wurde basierend auf Daten der LUBW-Messstation Eggenstein für das repräsentative Jahr 2009 durchgeführt.

Es wurden zwei Varianten bei gleichen Emissionen, unter der Annahme, dass der Abbau und die Verfüllung über ein Jahr an diesen Orten erfolgt, berechnet:

Variante 1: Abbau und Verfüllung gleichzeitig im westlichen Bereich des Abbaugeländes, geringste Entfernung zur Wohnbebauung – worst-case-Fall

Variante 2: Abbau im mittleren Bereich und Verfüllung im westlichen Bereich des Abbaugeländes – realistisches Szenario

Die Ergebnisse der Prognose stellen eine Maximalabschätzung dar. Die Irrelevanzgrenzen der Staubzusatzbelastung nach TA Luft für Partikel und Staubbiederschlag werden im Bereich des Bebauungsplans „Wohnen am See“ bei beiden Varianten überschritten.

Nach TA Luft ist bei einer Überschreitung der Irrelevanzgrenzen die Vorbelastung in die Beurteilung mit einzubeziehen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation wurde die Gesamtbelastung aus der Summe der Zusatzbelastung und der Vorbelastung gebildet. Danach liegt die Gesamtbelastung an Partikel PM10, Partikel PM2.5 und Staubbiederschlag im geplanten Wohngebiet „Wohnen am See“ für beide Varianten sicher unter den Immissionswerten der TA Luft. Relevante schädliche Umwelteinwirkungen und damit eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder erhebliche Belästigungen im Sinne der TA Luft sind durch den Kiesabbau und die Verfüllung im geplanten Wohngebiet „Wohnen am See“ nicht zu erwarten. Die Realisierung des Wohngebiets schränkt den Betrieb des Kies- und Schotterwerks nicht ein.

Im Detail wird auf die Staubbiedmissionsprognose nach TA Luft der DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien mit Stand 07.05.2019 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

7 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss neu zu verlegender Leitungen an eine bestehende Versorgungsleitung in der Ostracher Straße südwestlich des Plangebiets erfolgen.

Die Ableitung von Schmutzwasser ist durch im Plangebiet neu herzustellende Schmutzwasserkanäle im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserkanäle werden an einen bestehenden Kanalschacht in der Tafertsweiler Straße angebunden. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in Regenwasserkanälen (Trennsystem) gesammelt, anschließend in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und mit einem Notüberlauf in den östlich des Plangebiets gelegenen See eingeleitet.

Das Entwässerungskonzept wurde durch RBS Wave konzipiert und mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand von Jettkofen gelegenes Acker- und Grünland mit 3,42 ha, eine Baumreihe und eine Gehölzstruktur im Vorrangflur II. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 3,36 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Da der Bebauungsplan, entsprechend der Zielsetzung des § 13b BauGB, der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs dient, kommen daher andere Flächen nicht in Frage.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet liegt der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Herbert und Gertrud Sautter. Die Tierhaltung hat der Betrieb 2016 aufgegeben. Im Rahmen des Flächenverkaufes für das Wohngebiet an die Gemeinde Ostrach erklärte das Ehepaar Sautter schriftlich die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes nach Erreichen der Altersrente (Frühjahr 2020). Bis dahin ist, vor allem in der Erntezeit, mit Staub- und Lärmentwicklung im Wohngebiet zu rechnen. Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

10 BODENORDNUNG

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

11 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,45 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,49 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg)	ca.	0,48 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	3,42 ha

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Christoph Schulz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister