

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
3.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	9
3.6	Verkehrsflächen .....	10
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	10
3.8	Private Grünflächen .....	10
3.9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	10
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.11	Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	11
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
4.1	Dächer .....	11
4.2	Grundstücksgestaltung.....	11
4.3	Einfriedungen .....	11
4.4	Außenantennen.....	12
4.5	Freileitungen .....	12
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	12
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>WASSERSCHUTZGEBIET .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>	<b>14</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach am westlichen Rand des Kernorts ein neues Wohngebiet entwickeln. Hierzu wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Eschle II“ aufgestellt und am 30.05.2019 zur Rechtskraft gebracht.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen sowie die Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne „Eschle“ im Osten und „Eichbühl“ im Süden an. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung. Über geeignete Anschlusspunkte wurde die Erschließung vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach Rechtskraft Unstimmigkeiten hinsichtlich den in der Urfassung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen aufgetreten. Des Weiteren sollen die festgesetzten Baugrenzen größer gefasst werden, um eine größere Flexibilität für künftige Bauherren zu erreichen. Um diese Unstimmigkeiten zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage für Bauanträge erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- 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 Infrastruktur

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 2,67 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 666 und 667 sowie Teilbereiche der Flurstücke Flst.-Nr. 668, 669, 670, 671 und einen Teil des öffentlichen Wegs auf Flurstück Nr. 1413.

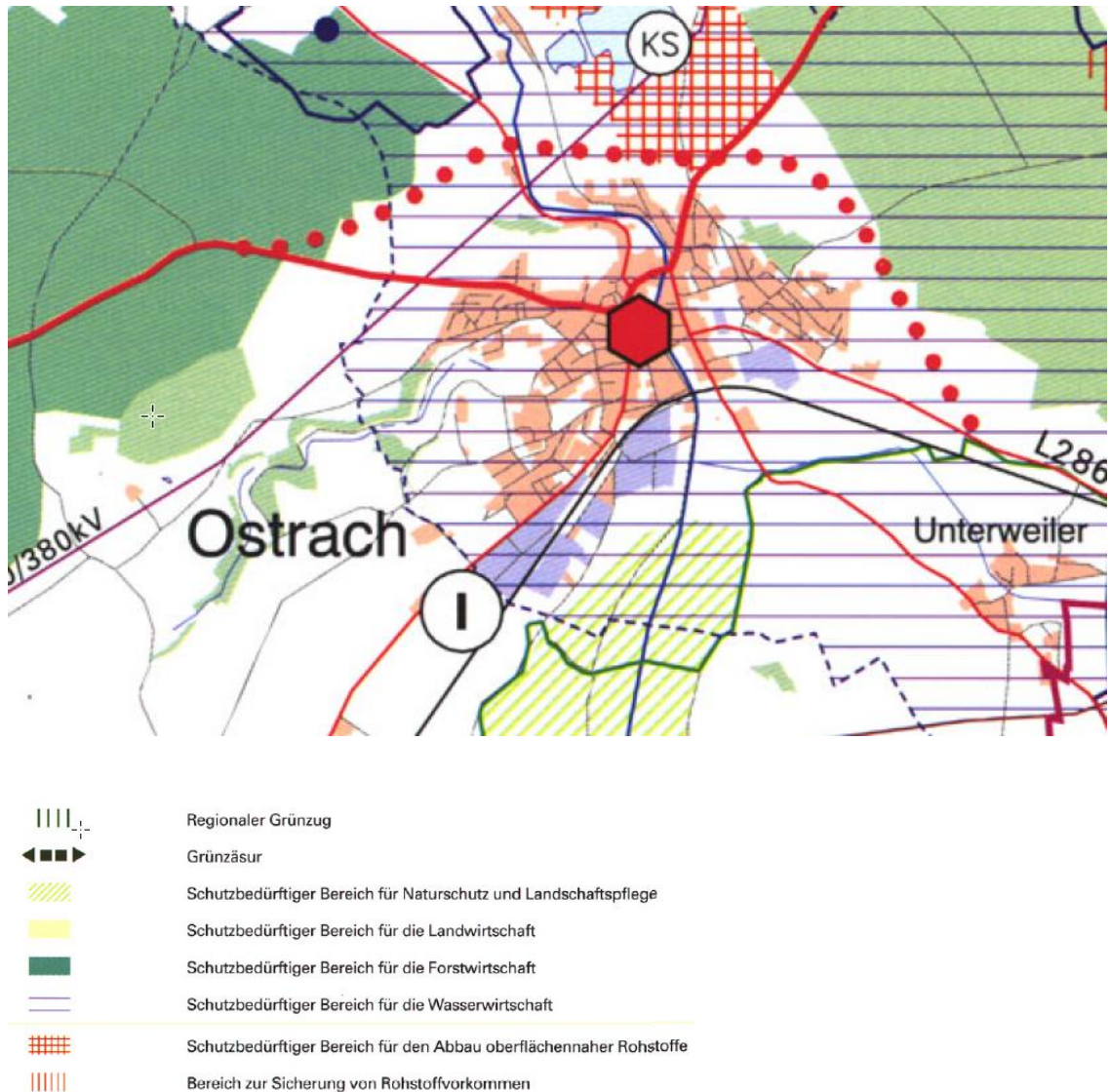
Das Plangebiet wird im Süden durch die Friedhofstraße begrenzt, im Norden durch die Weiherstraße sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Osten wird das Plangebiet durch private Gärten sowie die bestehende Wohnbebauung bzw. den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eschle“ begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt.



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Umrandung) sowie Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne (grau gestrichelte Umrandung).

### 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.



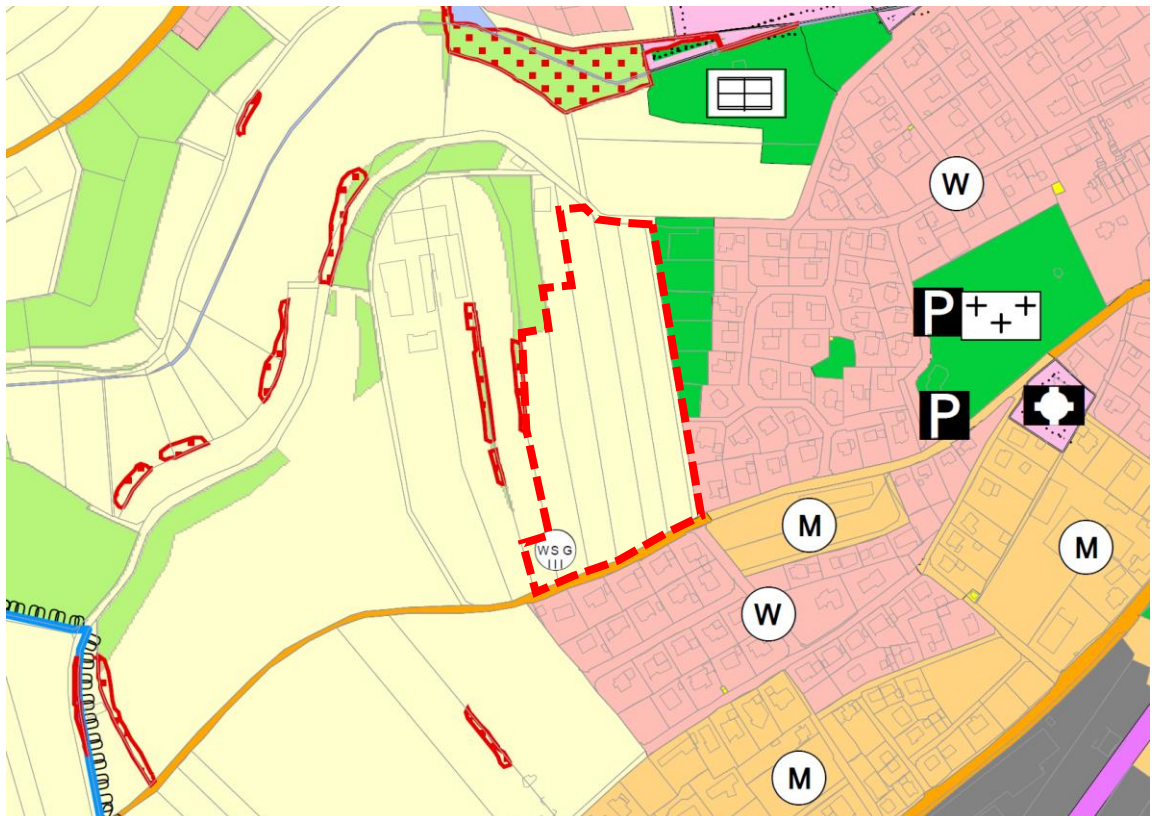
*Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende*

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 somit nicht.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Urfassung des Bebauungsplans war somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Eine Überprüfung des Entwicklungsgebots erübrigt sich daher.

Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung im Kernort Ostrachs gewahrt und in sinnvoller Weise weiterentwickelt.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Ostrach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Markierung)*

#### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Eschle II“. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

#### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind.

Gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen nicht vor.



Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Im vorliegenden Fall wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung nicht geändert. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe, die allein aufgrund der Änderungen zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

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. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung 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 Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die erforderliche Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes werden in der Umweltanalyse des Büros 365° abgearbeitet.

#### **Verfahrensablauf**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 03.02.2020                 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 14.02.2020 –<br>16.03.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.   |
| 14.02.2020 –<br>16.03.2020 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange   |
| 20.04.2020                 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eschle II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.  |

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Es wurde ein Erschließungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan Eschle II entwickelt. Dabei wurde insbesondere die mögliche verkehrliche Erschließung und Dimensionierung der Grundstücke untersucht und abgebildet.

Entsprechend des Konzepts soll das Gebiet über die Weiherstraße im Norden und die Friedhofstraße im Süden angeschlossen werden. Ausgehend von der Weiherstraße soll dabei die (Haupt-) Erschließung zunächst über den Ausbau des bereits vorhandenen öffentlichen Wegs auf Flurstück Nr. 1413 erfolgen. Etwa in der Mitte des Plangebiets wird die Erschließungsstraße in Richtung Westen weitergeführt. Hierbei ist eine mögliche Erweiterung des Plangebiets in Richtung Westen durch eine Stichstraße berücksichtigt. Von der ost-westlich verlaufenden Straße wird die Erschließungsstraße in Richtung Süden fortgeführt und stellt die Verbindung zur Friedhofstraße dar. Im nördlichen Plangebiet dient eine in Richtung Westen verlaufende Stichstraße der inneren Erschließung. Im südlichen Plangebiet ist eine in Richtung Süden verlaufende längere Stichstraße vorgesehen. Die Wendehäuser der beiden Stichstraßen sind für den Wendekreis von Pkws dimensioniert.

Der bereits bestehende öffentliche Weg wird zwischen Friedhofstraße und der Haupterschließung, etwa in der Mitte des Plangebiets, als Geh- und Radweg weitergeführt und stellt zusammen mit dem vorgesehenen Gehweg im nördlichen Anschluss der Erschließungsstraße die fußläufige Verbindung zwischen Weiher- und Friedhofstraße bzw. dem nördlich gelegenen Schulzentrum dar. Es wird zudem eine fußläufige Verbindung an die östlich angrenzende Wohnbebauung geschaffen, in dem an einen bereits vorhandenen Gehweg, der auf die Dekan-Bumiller-Straße führt, angeschlossen wird.

Östlich angrenzend an das Plangebiet, zwischen letztgenannten Gehweg und Weiherstraße, befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke. Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplans „Eschle“ als private Grünflächen festgesetzt, so dass eine Bebauung derzeit nicht möglich ist. Durch die Lage der Erschließungsstraße wäre eine Bebauung der Grundstücke jedoch perspektivisch möglich.

Im Norden des Plangebiets soll eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht werden. Im weiteren Plangebiet ist eine eher lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet, ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Östlich hiervon befindet sich bereits, in fußläufiger Entfernung zu dem geplanten Wohngebiet, ein Spielplatz. Damit ist in Zusammenhang mit dem räumlich angrenzenden Freiraum am Siedlungsrand eine ausreichende Freiraumversorgung für das geplante Wohngebiet vorhanden.

Wichtige Rahmenbedingung sind die im Westen des Plangebiets angrenzenden Wald- und Gehölzstrukturen. Der erforderliche Waldabstand sowie die hier vorhandenen schützenswerten Biotope (Feldhecken) gilt es zu berücksichtigen.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den städtebaulichen Zielsetzungen, wird für den Bebauungsplan „Eschle II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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 Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Auch der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann.

#### **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 im § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. In beiden Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Im WA1 wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung ermöglicht. Im WA2, in dem auch eine maßvoll dichtere Bebauung möglich sein soll, wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies steht mit einer vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung in Einklang.

##### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird im WA1 auf 9 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.

Im WA2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 639,00 m. ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von rund 10 m entspricht. Dies korrespondiert mit den hier festgesetzten maximal zulässigen drei Vollgeschossen. Damit kann im WA2 eine sinnvolle, effiziente und verhältnismäßig dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan wurde aufgrund der im Zusammenhang mit dieser Festsetzung entstandenen Unstimmigkeiten abgesehen. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zwingend in Abstimmung mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Ostrach festzulegen. Dies ist insbesondere bei der Entwässerung eines Untergeschosses erforderlich. Diese Vorgehensweise schafft eine größere Flexibilität, da die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt wird.



Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude im WA1 gilt künftig die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straßenachse gemessen). Für die in m. ü. NN festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA2 ist die Festlegung eines unteren Bezugspunkts nicht erforderlich.

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.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen, wurde im WA1 eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung 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 ein Abstand von 2,5 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Im WA2 wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um zur Umsetzung einer verdichteten Bebauung den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität zu verschaffen. Das Baufenster im WA2 wurde darüber hinaus so gewählt, dass eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs Richtung Westen nicht möglich ist. Hierdurch können die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Zusammenhang mit Geruchsimmissionen durch den östlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden. Die entsprechende Dimensionierung des Baufensters wurde mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt.

Die dargestellten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkon- oder Terrassenüberdachungen geringfügig (5,0 x 1,5 m) überschritten werden. Auch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen, wie Terrassen, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um im Rahmen der Baufenster für die Bauherren eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

### **3.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird im WA1 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig sein. Im Gegensatz hierzu wird im WA2, das entsprechend der planerischen Konzeption explizit für eine verdichtete Wohnbebauung mit vielen Wohneinheiten vorgesehen ist, keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

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 im WA 1 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 hinge-

gen allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

Im WA 2 sind Garagen, Carports, Stellplätze nur im Baufenster und in den, im zeichnerischen Teil, eingetragenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind daneben im gesamten WA 2 zulässig. Hierdurch verfügen die zukünftigen Bauherren bei der Schaffung der erforderlichen Stellplätze einer verdichteten Wohnbebauung über ausreichend Möglichkeiten, diese im Wohngebiet zu errichten.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrne Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Diese Regelung gilt im WA 1 und WA 2 gleichermaßen.

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 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie Geh- und Radwege im Plangebiet geregelt. Grundlage bildet die dem Plan zugrunde liegende Erschließungskonzeption sowie die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Reckmann. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden.

### **3.7 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 zwischen dem Versorgungsträger und dem Ingenieurbüro Reckmann abgestimmt.

### **3.8 Private Grünflächen**

Die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Krautsaum“ sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Sie dienen dem Schutz und Erhalt der westlich angrenzenden gesetzlich geschützten Feldhecke. Eine Bebauung der Fläche mit Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätzen ist nicht zulässig.

### **3.9 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.

### **3.10 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 aus-

geführt 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.

### **3.11 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

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

Es wird zudem die Fläche F1 als 3 m breiter Pufferstreifen zum westlich angrenzenden Biotop festgesetzt. Der artenreiche Krautsaum dient als Puffer zur geschützten Feldhecke und dem Erhalt der biologischen Vielfalt und des Nahrungsangebotes für Insekten (Bienen), Vögel und Fledermäuse sowie des freien Transferraumes (Fledermäuse).

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen mit einer Substrathöhe von mind. 15 cm festgesetzt. Da hier eine relativ großflächige Bebauung mit Garagen möglich ist, soll so eine optische Negativwirkung durch großflächige Garagendachflächen verhindert werden.

Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum, so dass in räumlicher Nähe zum angrenzenden Freiraum ein Lebensraum geschaffen werden kann.

### **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.

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 1,0 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 entsprechende Freihaltezone ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

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 Freileitungen**

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 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

Für das WA2 wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 nachzuweisende Stellplätze vorgenommen. Die hier vorgesehene verdichtete Wohnbebauung richtet sich voraussichtlich zu geringerem Teil an Mehrpersonenhaushalte. Dementsprechend ist hier von einem geringeren erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen.

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in Regenwasserkanälen des Trennsystems gesammelt und anschließend über Versickerungsmulden, mit Notüberlauf an die Vorflut, behandelt.

Im südwestlichsten Teil des Plangebiets werden die Grundstücke an der Friedhofstraße im Mischsystem entwässert, da ein Anschluss an das Trennsystem nicht möglich ist. Das entsprechende Wasserrechtsgesuch ist mit den erforderlichen Unterlagen und Gutachten beim Landratsamt Sigmaringen einzureichen.

Um eine Überlastung des Mischwasserkanals zu minimieren, ist das Niederschlagswasser zunächst möglichst dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern und zurückzuhalten. Die entsprechenden Anlagen sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Grundsätzlich sind die Entwässerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach.

## **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Eschle II“ im § 13a-Verfahren nach BauGB geändert 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. Für die Bebauungsplanänderung wurde keine eigene Umweltanalyse erstellt. Die bestehende Umweltanalyse der Urfassung des Bebauungsplans gilt weiterhin fort und wird redaktionell den Unterlagen der Bebauungsplanänderung beigelegt. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans kein weiterer Eingriff, da der räumliche Umgriff der Baugebiete und die Grundflächenzahl nicht geändert werden.

## **6 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.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets soll über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen erfolgen.

In der Weiher- und Friedhofstraße verlaufen Entwässerungsleitungen. Die Ableitung von Schmutzwasser ist durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in Regenwasserkanälen (Trennsystem) gesammelt und anschließend in ein Retentionsbecken nördlich des Plangebietes geleitet und behandelt. Die Retentionsanlage verfügt über einen Notüberlaufschacht in den Weiherbach.

Das Entwässerungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro Reckmann konzipiert und mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt (vgl. Kap. 7).

## **8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 2,6 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Anderweitige Flächen in vergleichbarem Umfang stehen im Hauptort aus eigentumsrechtlichen oder aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr) sowie weiterer Restriktionen (Schutzabständen zu Leitungen) kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

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

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.

Durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen werden zudem die Bestimmungen des Immissionsschutzes hinsichtlich auftretender Geruchsemissionen durch einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten. Eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs kann dadurch vermieden werden.

## 9 BODENORDNUNG

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

## 10 KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbau, Wasserleitungen, Tiefbau, Beleuchtung und Versickerungsanlagen) im Umfang von rd. 2.450.000 €. Die Gemeinde trägt zusätzlich die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

## 11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	23.043 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.414 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	23 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	235 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>26.715 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)

Bürgermeister  
Christoph Schulz

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

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

### 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

Ostrach, den

Bürgermeister  
Christoph Schulz

Bürgermeister  
Christoph Schulz