

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
2.5	Nebenanlagen.....	8
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
2.7	Öffentliche Grünflächen i. V. m. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses.....	8
2.8	Verkehrsflächen .....	9
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
2.10	Lärmschutz .....	9
2.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen .....	9
2.12	Höhenlage baulicher Anlagen .....	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
3.1	Dächer .....	9
3.2	Grundstücksgestaltung.....	10
3.3	Einfriedungen.....	10
3.4	Außenantennen.....	10
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	10
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	10
4	UMWELTBERICHT.....	11
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
6	WASSERSCHUTZGEBIET .....	11
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	12
7.1	Schmutzwasserbeseitigung.....	12
7.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	12
9	BODENORDNUNG.....	12
10	KOSTEN.....	12
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

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

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend eine hohe Bedeutung. In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Wangen die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Westen des Ortsteils geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Schreinerweg / Rossgasse weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum im Ortsteil Wangen an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Wangen wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken.

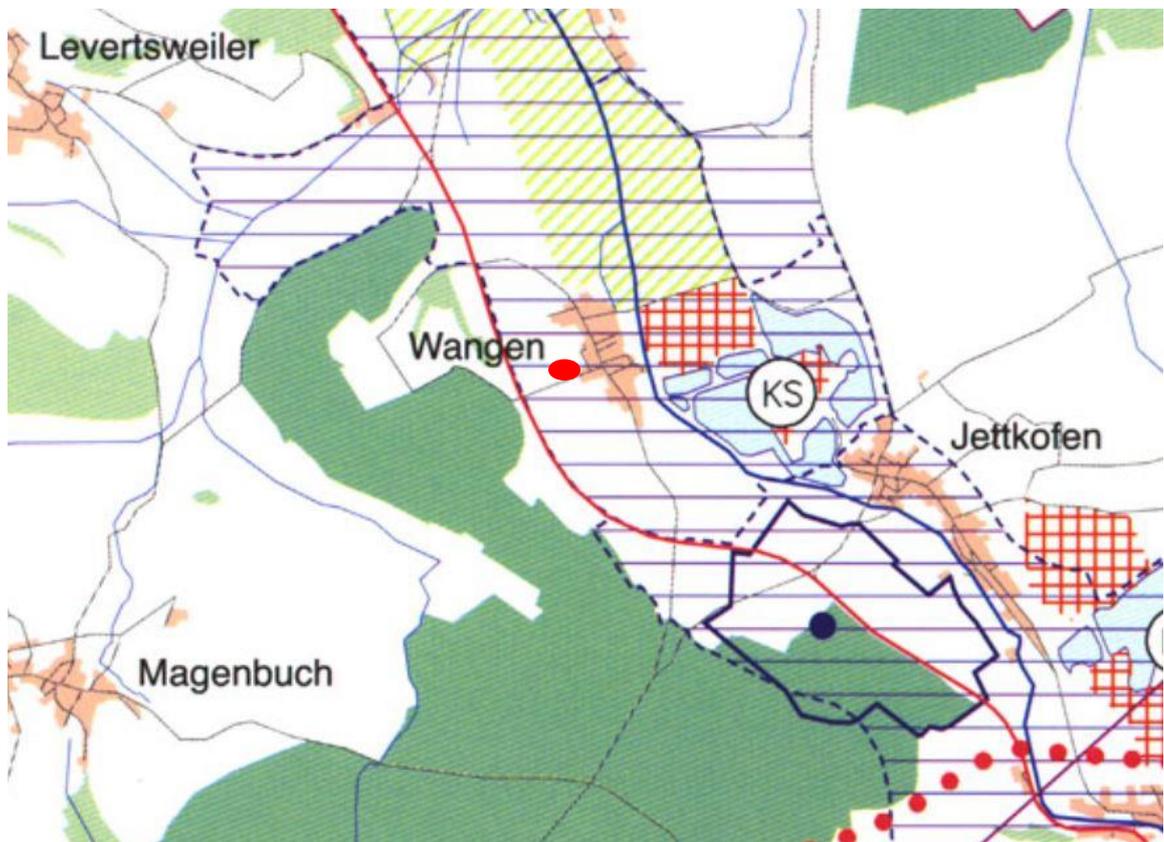
Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Wangen ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann über die Rossgasse erfolgen.

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
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumbildung 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



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.

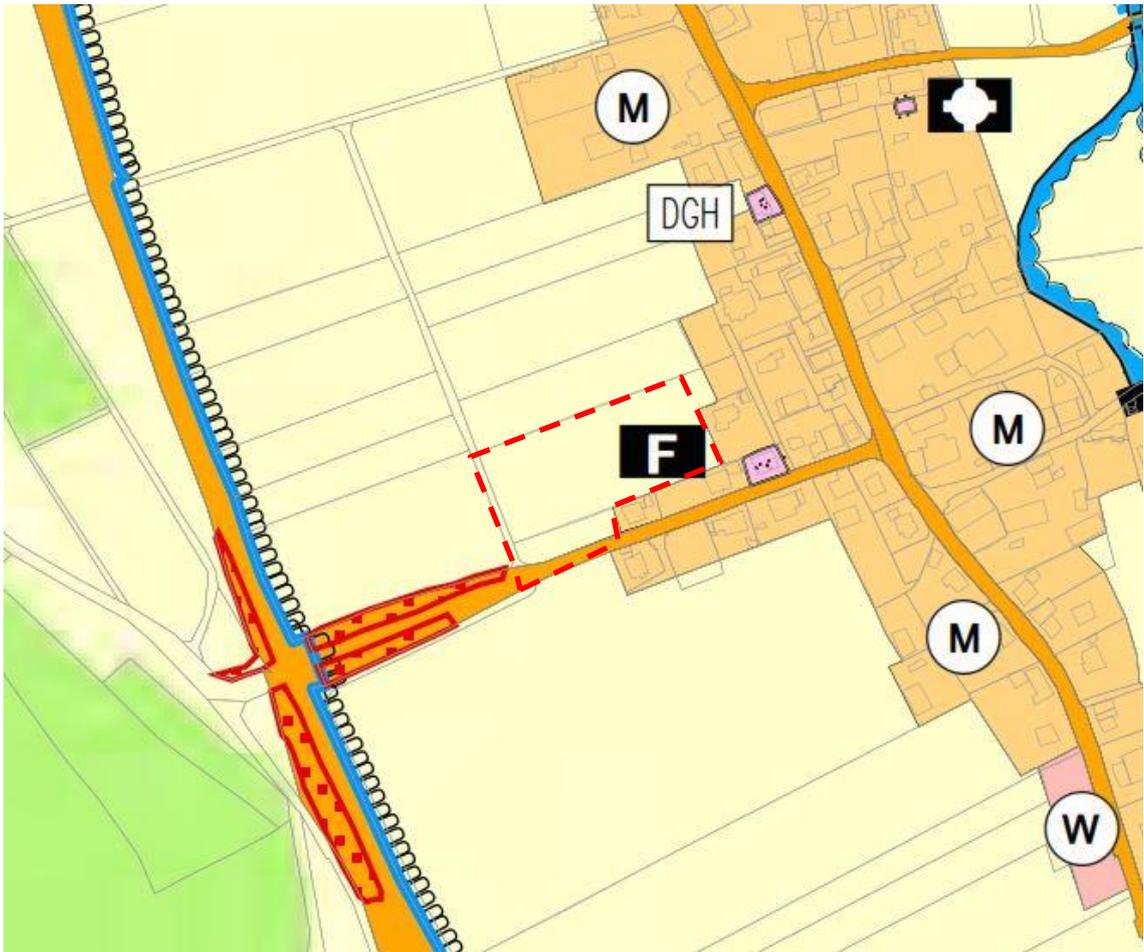


	Regionaler Grünzug
	Grünzäsur
	Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft
	Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
	Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

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 berichtet.



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 einstufigen Verfahren 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 6.000 m<sup>2</sup>; 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. 2.400 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusam-

menhang 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 Bebauungsaufstellung 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.

#### **Verfahrensablauf**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 18.12.2019                 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Rossgasse“.  |
| 02.11.2020                 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                 |
| 20.11.2020 –<br>21.12.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit  |
| 20.11.2020 –<br>21.12.2020 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange   |
| 01.03.2021                 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Rossgasse“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen. |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 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.

### **2.2 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 605,00 m. ü. NN festgesetzt. Dies entspricht umgerechnet einer maximalen Gebäudehöhe von rund 9 m. 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.

### **2.3 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) wur-

den 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 nach Möglichkeit ein Abstand von 2,50 m von der jeweiligen Erschließungsstraße sowie zu angrenzenden privaten Grundstücken festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde die Baugrenze direkt auf der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da in diesem Bereich ein neues Grundstück mit der unmittelbar angrenzenden Fläche gebildet werden soll.

#### **2.4 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 angefährene 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 eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. 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.

#### **2.5 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.

#### **2.6 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.

#### **2.7 Öffentliche Grünflächen i. V. m. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

Entsprechend der Ausführungen unter unten stehendem Kap. 7.2 (Niederschlagswasserbeseitigung) werden öffentliche Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

## **2.8 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie Fußwege im Plangebiet geregelt und gesichert.

## **2.9 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.

## **2.10 Lärmschutz**

Entsprechend der Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Details siehe Kap. 5 Immissionsschutz). Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude kann ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden.

## **2.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen**

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 Bauvorschriften als Empfehlung beigefügt.

Durch die Anpflanzungen und der Baumerhaltung sollen Nahrungs- und Rückzugshabitats 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.

## **2.12 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird auf 0,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt, um im Sinne der Sicherheit bei möglichen Versagen der Straßenentwässerung zu verhindern, dass das anfallende, nicht versickerte Niederschlagswasser in die Hauptgebäude hinläuft.

# **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **3.1 Dächer**

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.

### **3.2 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 Eingrünung 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.

### **3.3 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 1,00 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. Ferner wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass im Bereich der Grundstückszufahrten auf beiden Seiten ein Sichtdreieck von 3/30 Meter oberhalb einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten ist.

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.

### **3.4 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.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

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

### **3.6 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

#### **4 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Rossgasse“ 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.

#### **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prognose der Schallemissionen zur Bestimmung von Geräuschemissionen durch die westlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L 286 erforderlich.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Bereich der geplanten Bebauung folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22 h)  $L_{rT} \leq 57$  dB (A)
- nachts (22-6h)  $L_{rN} \leq 48$  dB (A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags  $OW_{T, WA} = 55$  dB (A) und nachts  $OW_{N, WA} = 45$  dB (A) werden im geplanten Wohngebiet im westlichen Bereich überschritten und im östlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte liegt im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) keine „besonders ruhige Wohnlage“ vor. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im geplanten Wohngebiet im Nahbereich zur Landesstraße L 286.

Im Detail wird auf die Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien mit Stand 24.04.2020 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

#### **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 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Freispiegelabfluss ist aufgrund dessen geringen Tiefenlage nicht möglich. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über ein Drückentwässerungssystem mit privaten Kleinpumpwerken in die öffentliche Mischwasserkanalisation.

### **7.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

#### Straßenentwässerung

Die Straßenentwässerung ist über fahrbahnbegleitende Rasenmulden als reine Versickerung vorgesehen. Die Versickerung ist in Rasenmulden mit möglicher Entlastung und Rückhaltung in Rigolenkörper unter der Mulde geplant. Eine Entlastung in die Kanalisation ist aufgrund der Höhenlage der Kanalisation nicht möglich. Es ist seitens der Gemeinde keine Regenrückhaltung in einem Regenrückhaltebecken o.ä. auf separater Fläche geplant. Die Überfahrt über die Straßenentwässerung zu den Grundstücken erfolgt über Straßenrinnen (BIRCO-, Schlitzrinne, o.ä.).

#### Grundstücksentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird jeweils durch Versickerung in privaten Mulden, ohne Entlastung in Kanalisation oder öffentliche Rasenmulden, beseitigt.

## **8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am Ortsrand von Wangen gelegenes Acker- und Grünland mit ca. 0,78 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,78 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.

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. Zudem wird auf die Anlage eines Schutzstreifens an der nördlichen Grenze zu Flst.-Nr. 174 hingewiesen. Die Gemeinde ist bestrebt auf Flst.-Nr. 174 einen Blühstreifen als Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Grundstückspächter anlegen zu lassen.

## **9 BODENORDNUNG**

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

## **10 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

**11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,59 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg)	ca.	0,15 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,03 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>0,77 ha</b>

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.

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

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Christoph Schulz  
Bürgermeister