

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
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	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	8
2.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	9
2.6	Verkehrsflächen / Verkehrserschließung	9
2.7	Hauptversorgungsleitung	9
2.8	Ökologische Festsetzungen / Anpflanzungen.....	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
3.2	Werbeanlagen.....	10
3.3	Grundstücksgestaltung.....	10
3.4	Einfriedungen.....	11
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
4	UMWELTBERICHT.....	11
5	VER-UND ENTSORGUNG	11
6	BODENORDNUNG.....	11
7	KOSTEN.....	11
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach bereits konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben vor. Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar. Durch die unmittelbare Lage an der L 280 ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden. Das Gebiet soll über den Hagenweg erschlossen werden. Das bestehende Gewerbegebiet Ochsenbach westlich der L 280 wird in Richtung Nordwesten erweitert, um ansässigen Gewerbebetrieben weitere, dringend benötigte Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Das Plangebiet schließt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Ochsenbach“ an. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

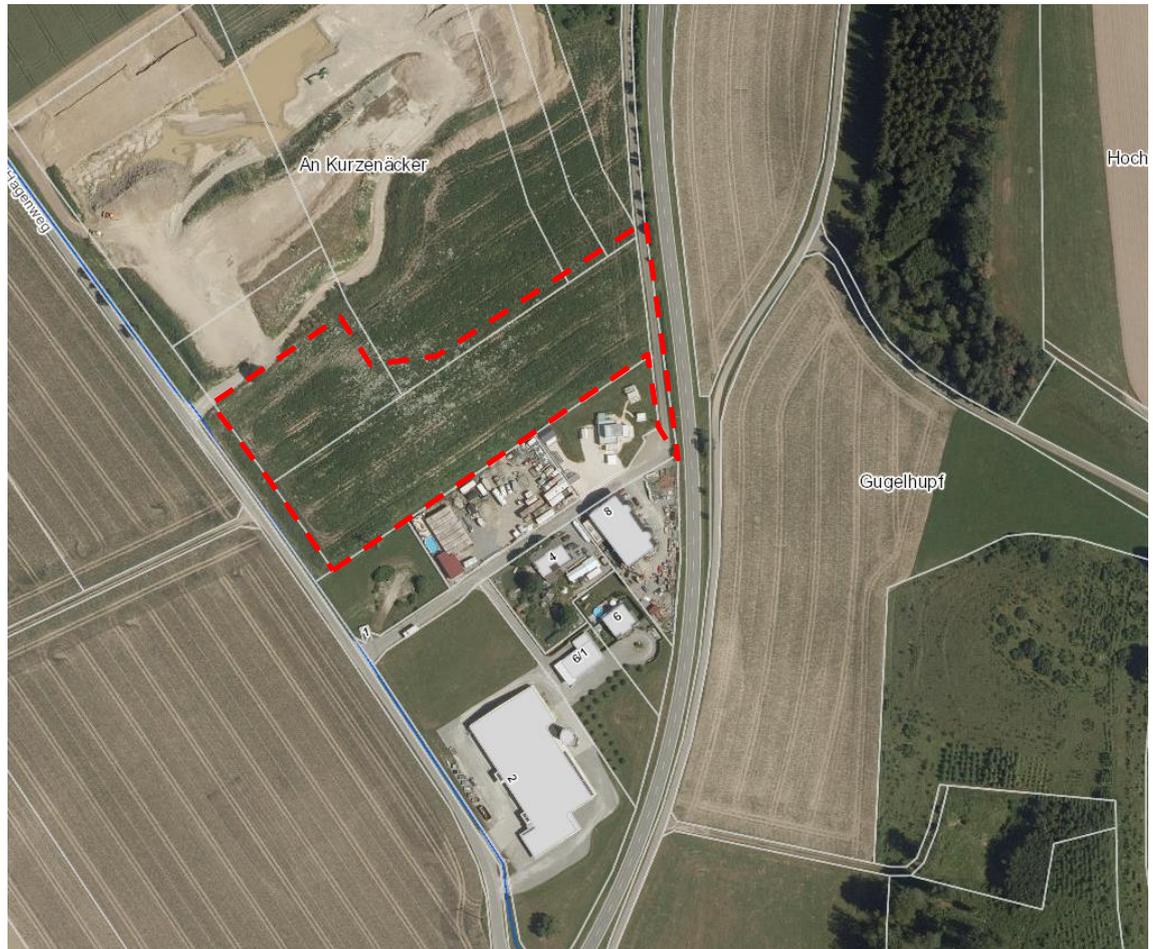
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Ochsenbach II“ sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Teilortes Ochsenbach, Gemeinde Ostrach und schließt unmittelbar im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Ochsenbach an. Östlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L 280. Nördlich des Plangebietes liegt das Kieswerk Ochsenbach. Zwischen Kieswerk und Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

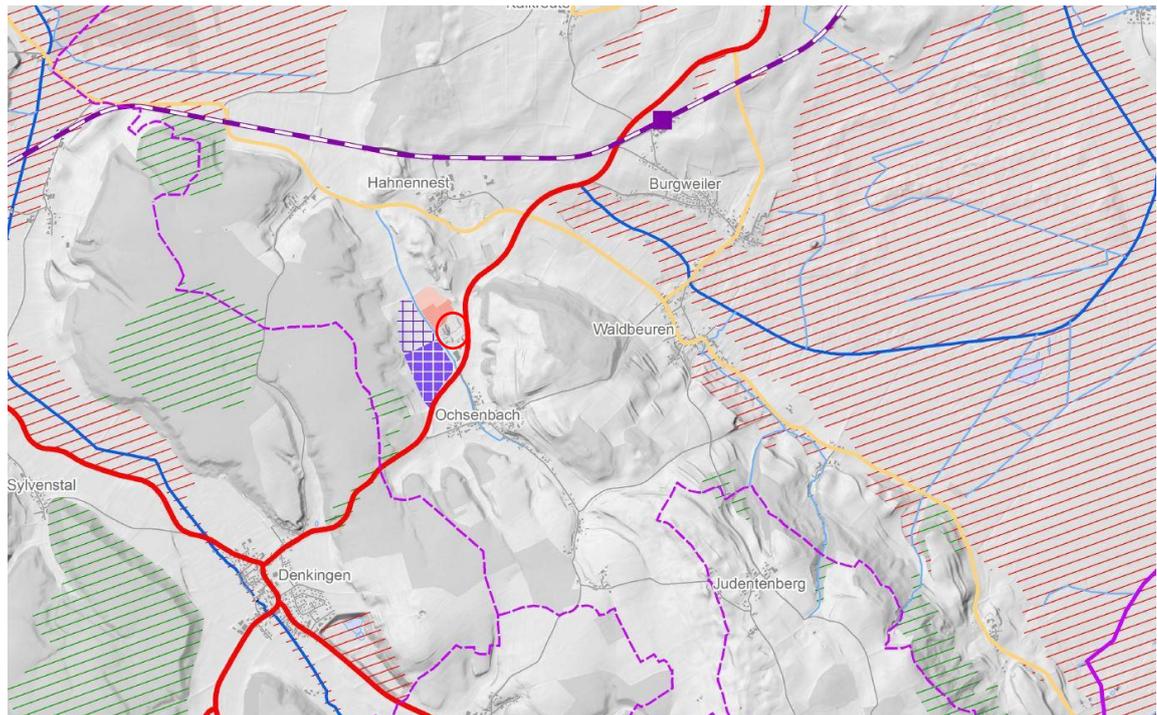
Die überplante Fläche wird als Rekultivierungs-/ Brachfläche und in geringem Maße landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich ferner eine oberirdische Hauptversorgungsleitung.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

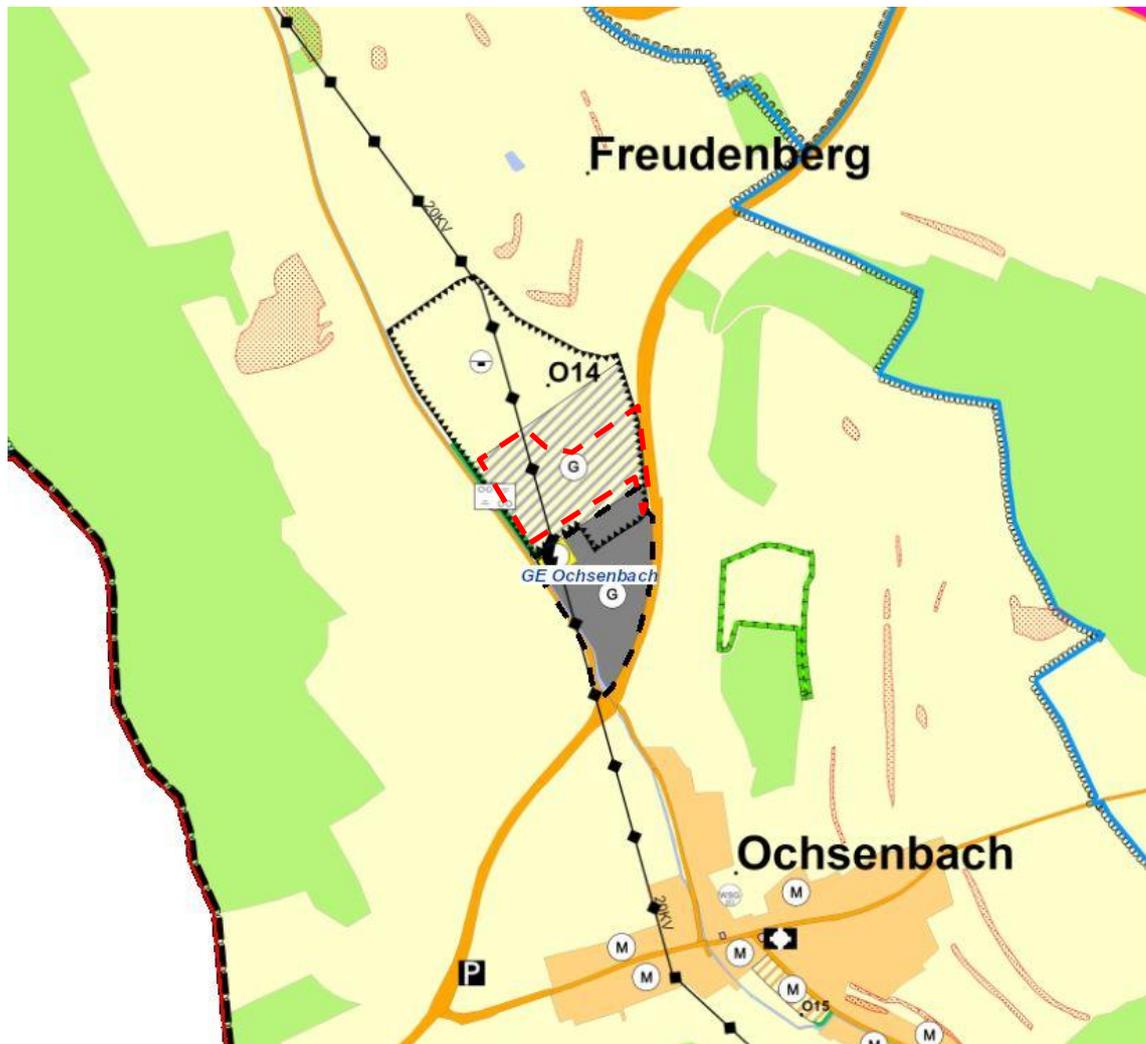
Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der aktuell in Offenlage befindlicher Fassung sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich des Plangebiets liegt ein Gebiet zum Rohstoffabbau. Westlich des Plangebiets grenzen ein Vorranggebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe sowie ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe an. Diese Gebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.



Ausschnitt aus dem aktuell in Offenlage befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



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

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gilt für das Plangebiet noch § 35 BauGB.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

23.11.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Ochsenbach II“ gem. § 2 (1) BauGB
17.05.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Ochsenbach II“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „GE Ochsenbach II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „GE Ochsenbach II“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels, der Sportstätten, der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke, von Werbeanlagen der Fremdwerbung sowie von Einzelhandelsbetrieben.

Aufgrund der Lage am Rand des Ortsteils Ochsenbach und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV werden Sportstätten sowie Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke ausgeschlossen. Zudem möchte die Gemeinde Ostrach exklusiv Flächen für rein gewerbliche Betriebe schaffen. Ferner werden Werbeanlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betrieben zu unterbinden.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Ostrach nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sind im Gewerbegebiet Ochsenbach II nicht zulässig, da es planerischer Wille der Gemeinde ist, Einzelhandel innerhalb des Gemeindegebiets von Ostrach nur im Hauptort anzusiedeln. Das Gewerbegebiet Ochsenbach II liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ochsenbach rund 4,5 km vom Ortsrand des Hauptorts entfernt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze der GRZ nach § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiet entspricht. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete entspricht einem flächensparenden Umgang mit Boden und sorgt auch in Gewerbegebieten für dichtere Strukturen. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung frei gehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist. Eine Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um den Gewerbetreibenden einen gewissen Spielraum zu schaffen. Außerdem sind besonders in Gewerbegebieten größere Bauten wie Hallen zu finden, welche besser durch die Höhe baulicher Anlagen

beschränkt werden können. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 2,4.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m. ü. NN geregelt. Das bestehende Gelände ist weitgehend eben. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 673,00 m. ü. NN für die Hauptgebäude festgesetzt. Damit können die Hauptgebäude ca. 11,70 m bis 13 m hoch werden. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich damit an der im südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Ochsenbach“ festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Somit kann eine einheitliche Obergrenze hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gewerbebauten im gesamten Gewerbegebiet Ochsenbach im Sinne einer quergerechten Behandlung aller ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden erreicht werden.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten, um Spielräume für gebäudetechnisch erforderliche Anlagen auf Dachflächen zu gewährleisten.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden noch Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen offen lässt. Das Baufenster wird von Osten begrenzt durch den Abstand von 20 m zur Außenkante der Fahrbahn der Landesstraße L 280. Im Süden und Westen sind jeweils 2,50 m zur Grenze des Plangebietes einzuhalten, während im Norden jeweils 2,50 m Abstand zur neu entstehenden Verkehrsfläche eingehalten werden müssen.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Um die bestehenden öffentlichen 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, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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 KFZ- und Fahrrad-Stellplätze, hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

2.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Da zwischen der L 280 und der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets gem. Landesstraßengesetz (§ 22 LStrG BaWü) ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist, sind auf der dementsprechend gekennzeichneten Fläche Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Aufgrund des Anbauverbots nach § 22 LStrG BaWü bedürfen auch Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2.6 Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

Die nördliche Fortführung des Gewerbegebiets Ochsenbach soll über eine Verlängerung und Ausbau des Hagenwegs nach Norden sowie eine nach Westen abzweigende, neu herzustellende Stichstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen werden. Die Wendeanlage wurde auf eine Nutzung durch LKW dimensioniert. Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebiets ist anhand der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Eine direkte Zufahrt von der L 280 zur Erweiterung des Gewerbegebiets wird durch die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Die Zufahrt von der L 280 kommend ist ausschließlich über den Hagenweg von Süden kommend von der Kreuzung Hagenweg / Freudenbergstraße / L 280 möglich.

2.7 Hauptversorgungsleitung

Im Westen des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung der Netze BW. Diese Leitung einschließlich des Schutzstreifens beidseitig der Leitungssachse wurde bestandsgemäß in der Planzeichnung festgesetzt.

2.8 Ökologische Festsetzungen / Anpflanzungen

PKW-Stellplätze, untergeordnete Zufahrtswege zum Gebäude und Hofflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sollen mit offenporigen und wasserundurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Dadurch soll die Versiegelung möglichst gering gehalten werden und das oberflächlich anfallende Regenwasser kann versickern. Geeignete Beläge dafür sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, versickerungsfähigem Fugenpflaster, wassergebundene Decke.

Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW, sowie gewerblich genutzte Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sollen mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche ausgestattet werden jedoch über zusätzliche Reinigungsanlagen entwässert werden. Dies soll eine Verunreinigung des Grundwassers verhindern ohne dabei den Grad der Versiegelung zu erhöhen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

Im neu geplanten Straßenraum sind auf einer Länge von 130 m insgesamt mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen, um Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate zu schaffen, die Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere zu stärken und die Beleuchtung in die angrenzende freie Landschaft zu mindern. Die Festsetzung zur Begrünung des

Straßenraums hat zudem einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild und hat eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung sowie als Schattenspende.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sowie Fensterflächen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion auch bei Fensterflächen nicht immer vermieden werden kann

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² (übliches Euro-Format, 3,80 m x 2,70 m) sein, damit freistehende Werbeanlagen sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung am Ortsrand und mit Blick auf die Fauna zu vermeiden.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Werbung am Rand des Plangebiets auszuschließen und möglichst in räumlicher Nähe zu den Hauptgebäuden zu errichten.

3.3 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, 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.

3.4 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. Hinsichtlich der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und keine ortsfremden Materialien verwendet werden. Zudem soll die Verletzungsgefahr von Menschen durch spitze und stachelige Materialien wie Stacheldraht minimiert werden.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

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

4 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro365° in Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

5 VER-UND ENTSORGUNG

Ein Mischwasserkanal mit DN 200 ist im Hagenweg vorhanden. Dieser soll jedoch entlastet werden, indem über ein Trennsystem lediglich das Schmutzwasser angeschlossen wird. Das Regenwasser soll nach Möglichkeit in den bestehenden Regenüberlauf im Hagenweg südlich von Flst. Nr. 3760 geleitet werden.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	1,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,2 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,5 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.

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