

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise	10
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
2.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	10
2.7	Verkehrsfläche	11
2.8	Öffentliche Grünfläche	11
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.10	Pflanzung einer Baumreihe	11
2.11	Leitungsrecht	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
3.2	Werbeanlagen	12
3.3	Einfriedungen	12
3.4	Stellplatzverpflichtung	13
4	UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	13
5	HOCHWASSER	13
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / GERUCHSIMMISSIONEN	17
7	VER- UND ENTSORGUNG	18
8	BODENORDNUNG	18
9	KOSTEN	18
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Einhart soll die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung einer Fläche am nordwestlichen Ortsrand zur Nachverdichtung mit Konversion ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Anschlussflächen an bestehende Bebauung geschaffen werden. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Einhart die baurechtliche Grundlage für die gemischte Nutzung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung schaffen. Hierzu soll auch die Konversion der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ermöglicht werden. Im Teilbereich nördlich der Mühlenstraße möchte die Gemeinde Ostrach gewerbliche Betriebe ansiedeln, die die angrenzenden bestehenden Wohnlagen nicht wesentlich stören.

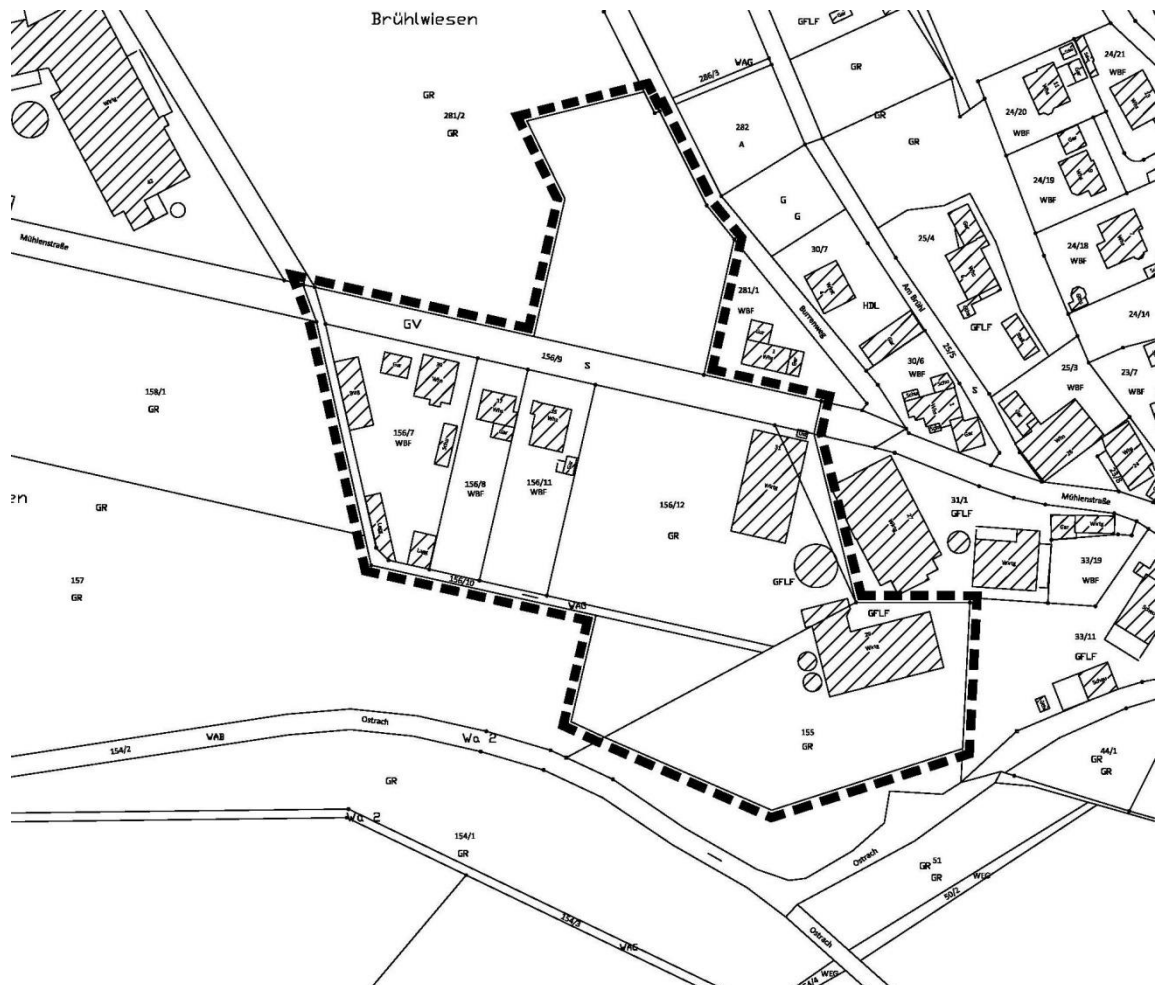
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen soll durch die Überplanung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine flächensparende Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe)
- Bereitstellung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung nördlich der Mühlenstraße unter Berücksichtigung angrenzender vorhandener Wohnnutzungen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- sinnvolle Nachnutzung bereits bebauter bzw. baulich genutzter Flächen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Einhart der Gemeinde Ostrach, südlich und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich schließt im Osten an bereits gemischt genutzte Flächen an, im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Das ca. 1,88 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8, 156/11 und 156/12 sowie Teilflächen von Flst. 31/1, 155, 156/10, 157 und 281/2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt den Gewässerrandstreifen der Ostrach und die im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesene Fläche. Ferner fließen Überschwemmungsflächen (HQ10, HQ 50 und HQ100) im vor der Bebauungsaufstellung planungsrechtlichen Außenbereich in die Plangebietsabgrenzung ein.



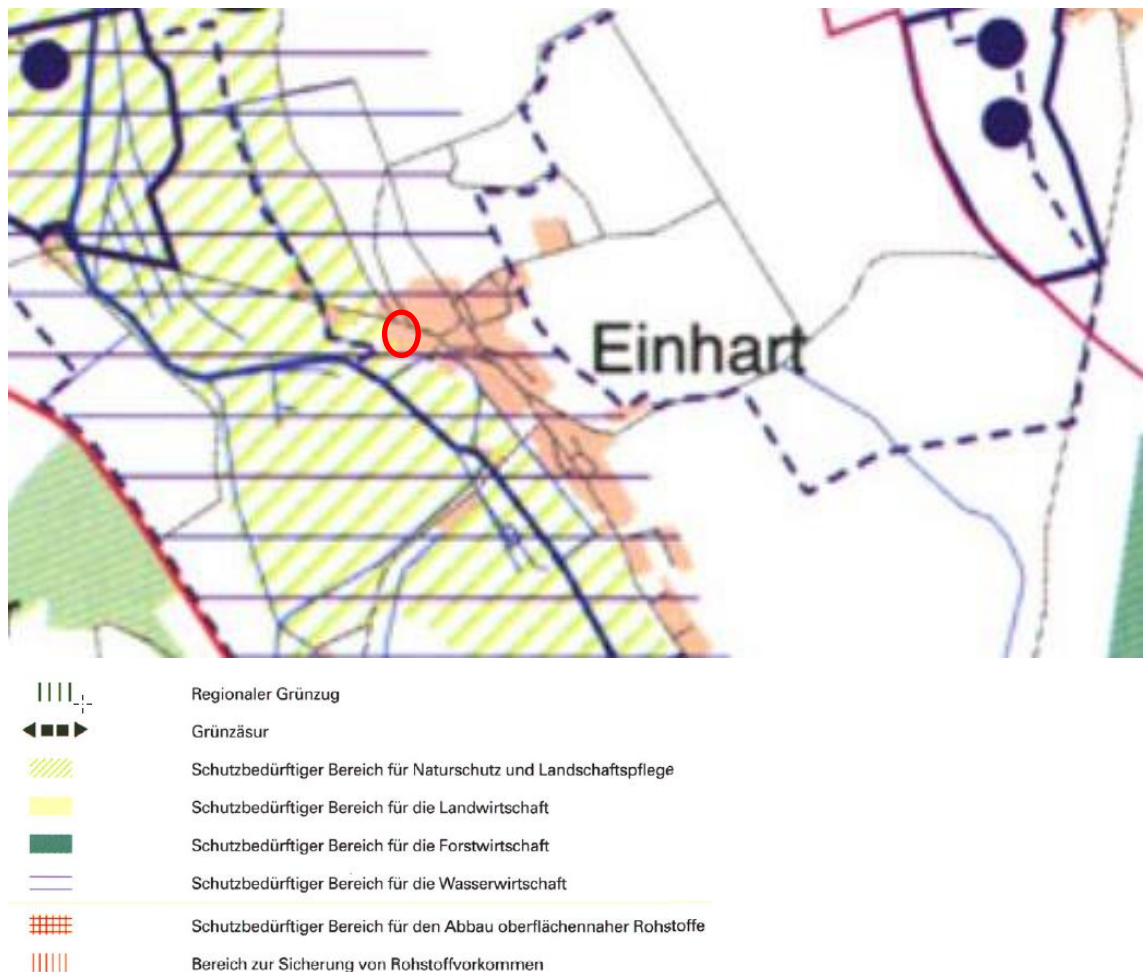
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie, ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist unmittelbar südlich des Plangebiets ein Bereich als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Gemäß Plansatz 3.3.2 (Ziel) sollen dort die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Raumnutzungen haben. Diese Bereiche sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 18

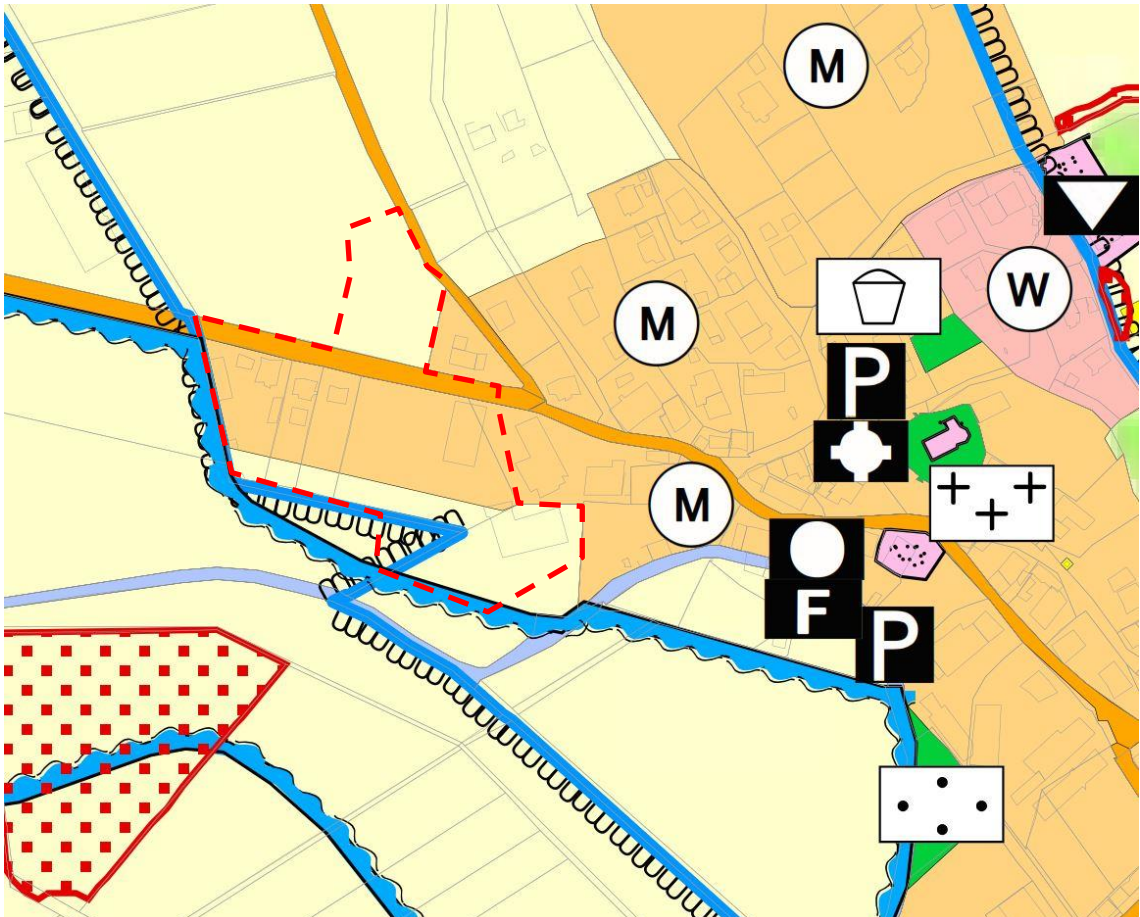


Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende, Plangebiet rot umrandet

Die Gemeinde Ostrach hat mit Aktenvermerk vom 18.01.2018 den Antrag auf Herausnahme des Plangebiets sowie vier weiterer Flächen im Ortsteil Einhart aus dem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans übergeben. Die Inhalte dieses Aktenvermerks wurden am 24.01.2018 mit dem Regionalverband erörtert. Der Regionalverband wird im Ergebnis gemeinsam mit weiteren Flächen, die vom Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege in Einhart betroffen sind, einen glatten, neuen Ortsrand des Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege festlegen. Im Bereich des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ wird die Gemeinde Ostrach entlang des Gewässerlaufs durch Kauf der ehemaligen Hofstelle Eigentümerin. Dieser Bereich, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, soll großflächig ökologisch aufgewertet werden – dies auch als wichtiger Trittstein im Biotopverbund Ried-Donautal. Im Gegenzug sollen die außerhalb des 10m-Streifens liegenden Flächen bauleitplanerisch dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Gemeinde Ostrach und die Landsiedlung erwerben derzeit im Ostrachtal auf den Gemarkungen Einhart und Wangen große landwirtschaftliche Flächen. Die Flächenagentur und die Gemeinde werden hier auf einem Teil der Flächen Ökopunkteflächen schaffen, die als zentrale ökologische Trittsteine in einer ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Talebene eine deutliche ökologische Aufwertung des Ostrachtals ergeben werden. Dem gegenüber sind die beantragten Flächen zur Herausnahme vertretbar.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) Ostrachs stellt im Geltungsbereich (siehe unten) in Teilen gemischte Bauflächen dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets sowie nördlich der Mühlenstraße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab, Plangebiet rot gestrichelt)

Gemäß dem in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verankerten Entwicklungsgebot sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, die Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes ist fortzuschreiben, darf aber in den Grundentscheidungen nicht verändert werden.

Vorliegend sieht der Flächennutzungsplan für die nördlich der Mühlenstraße befindliche Teilfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche und kein Bauland vor, so dass mit der Ausweisung von Bauland derart vom Flächennutzungsplan abgewichen wird, dass grundsätzlich ein Parallelverfahren angezeigt wäre. Allerdings sind Flächen für die Landwirtschaft, die an vorhandene Bebauung angrenzen, in der Regel dafür vorgesehen, bei einer erforderlichen Ausweitung des Baubereiches zu Bauflächen zu werden. Es lässt sich vorliegend in der konkreten Konstellation vertreten, die vorgesehene Baufläche mittels Bebauungsplan über die Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche hinaus auf die als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Bereiche auszuweiten. Dies schon deshalb, weil der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen nicht parzellenscharf ist, gewisse Überschreitungen seiner räumlichen Darstellungen also schon von vornherein erlaubt sind, sofern er nicht ausnahmsweise für den in Rede stehenden Bereich gerade auf eine uneingeschränkte Einhaltung

bestimmter - vielleicht auch natürlich vorgegebener - Grenzen abzielt. Unter Berücksichtigung der Größe der Fläche, die hier in Rede steht, kann noch von einer von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckten Überschreitung der vom Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen ausgegangen werden, weil dadurch keine erhebliche Veränderung der Gewichtung der Bauflächen zueinander bewirkt wird und die planerische Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht gravierend berührt würde. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets kann im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die hier vorgesehene Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets geht lediglich eine Bebauungstiefe über die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hinaus. Damit liegt die Abweichung in der typischen maßstabsbedingten Unschärfe eines Flächennutzungsplans.

Die im Süden vorgesehene Ausweisung des Mischgebiets geht zwar weiter als eine Bebauungstiefe über die Darstellung der gemischten Baufläche des FNP hinaus, jedoch kann sie gleichwohl als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Bei diesem Bereich handelt es sich um Teile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsfläche, die im dörflich und ländlich geprägten Umfeld dem Charakter einer gemischten Baufläche oder eines Dorfgebiets entspricht.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine rechtskräftig gültigen Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs ist bisher nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Der südliche Teil des Plangebiets sowie der nördlich der Mühlenstraße liegende Teil befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 18

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 Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

22.01.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ gem. § 2 (1) BauGB.
21.09.2020	Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
09.10.2021 – 09.11.2020	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 24.09.2020 mit Frist bis zum 09.11.2020	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
01.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
12.03.2021 bis 19.04.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 03.03.2021 mit Frist bis zum 19.04.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
05.07.2021	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Es wird südlich der Mühlenstraße ein Mischgebiet festgesetzt, um die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe planungsrechtlich zu sichern.

Einschränkungen der Nutzungen gibt es hinsichtlich Vergnügungsstätten und Tankstellen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen, eine Niveauabsenkung des Gebiets sowie zusätzlichen Verkehr (insbesondere zur Ruhezeit) zu vermeiden. Zudem stehen Vergnügungsstätten dem städtebaulichen Charakter des Ortsteils Einhart entgegen. Tankstellen wurden aufgrund der mit ihnen verbunden Nutzungskonflikte durch Emissionen und Verkehr ausgeschlossen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sind im Mischgebiet nicht zulässig, da es planerischer Wille der Gemeinde ist, Einzelhandel innerhalb des Gemeindegebiets von Ostrach nur im Hauptort anzusiedeln.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nördlich der Mühlenstraße wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um Flächen für geplante gewerbliche Nutzungen in Einhart unter Berücksichtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen und Wohnlagen planungsrechtlich zu sichern. Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen sicherzustellen. Einschränkungen bei den Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke. Aufgrund der Lage am Rand des Ortsteils Einhart werden Sportstätten sowie Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke ausgeschlossen. Tankstellen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, da der große Flächenanspruch dieser Nutzung sich nur sehr eingeschränkt mit der geplanten Struktur des eingeschränkten Gewerbegebietes verträgt. Zudem möchte die Gemeinde Ostrach exklusiv Flächen für rein gewerbliche Betriebe schaffen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern.

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 eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig, da es planerischer Wille der Gemeinde ist, Einzelhandel innerhalb des Gemeindegebiets von Ostrach nur im Hauptort anzusiedeln.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe) bestimmt. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass durch die Bestimmung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine mit der Umgebung harmonisch wirkende Bebauung entsteht.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 1,2 entsprechend der Obergrenzen für ein Mischgebiet nach § 17 BauNVO festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung und effektive Nachnutzung der Brachfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet. Zudem kann eine ausreichend wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks durch den Gerüstbaubetrieb sichergestellt werden. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit werden zwar nicht die gesetzlich vorgeschriebene Obergrenze von 0,8 bzw. 2,4 erreicht. Die Unterschreitung dieser Obergrenzen ist jedoch einerseits vor dem Hintergrund der Ortsrandlage des Plangebiets, andererseits durch die Bezugnahme auf die festgesetzte maximale bauliche Dichte im Mischgebiet städtebaulich sinnvoll.

Vollgeschosse

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird auf 10 m gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche (Mühlenstraße) und dem höchsten Punkt der Dachfläche festgesetzt. Damit passt sich die Höhenentwicklung neuer Gebäude an die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung an. Die bestehende Maschinenhalle Mühlenstraße 31 weist eine Höhe von ca. 6,5 m – 7 m auf. Das denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude Mühlenstraße 27 ist ca. 13 m hoch. Das Stallgebäude Mühlenstraße 29, das jedoch abgebrochen werden soll, misst eine Höhe von ca. 8,50 m.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich Nebengebäude und Parkierungsbauten den Hauptgebäuden unterordnen. Zugleich wird den Bauherren eine angemessene Flexibilität bei der konkreten Vorhabenplanung gegeben.

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 den Belangen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

2.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster festgesetzt, welche im Süden des Plangebiets Abstände zur Ostrach, Überschwemmungsflächen insbesondere im Westen des Plangebiets (HQ10, HQ 50 und HQ100) und Grenzabstände zu Nachbargrundstücken berücksichtigen. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie effektive Grundstücksnutzung möglich ist.

Der im Plangebiet ansässige Gerüstbaubetrieb benötigt im Süden des Plangebiets Abstell- und Lagerflächen insbesondere in Form von Regalen, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit diesem Betrieb sind Abstell- und Lagerflächen als gewerbliche Hauptnutzung einzustufen. Für diesen Nutzungszweck wird eigens eine Fläche ausgewiesen, um sicherzustellen, dass ausschließlich Abstell- und Lagerflächen zulässig sind und keine weiteren Gebäude in der Nähe der Ostrach errichtet werden dürfen. Abstell- und Lagerflächen sind darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um dem Gerüstbaubetrieb eine maximale Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die Höhe von auf diesen Flächen gelagerten Materialien z. B. in Regalen ist auf eine Höhe von 6,00 m begrenzt, um sicher zu stellen, dass sich analog zur Höhenbeschränkung der Nebengebäude und Parkierungsbauten die Höhe der in Regalen gelagerten Materialien den Hauptgebäuden unterordnen.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet und um ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die zukünftige Nutzung zu ermöglichen, sind offene PKW-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen im gesamten Mischgebiet zulässig. Garagen, Carports sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Abstell- und Lagerflächen sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Fläche, auf der Garagen und Carports nicht zulässig sind“ nicht zulässig, um die im Plangebiet liegenden Überschwemmungsflächen sowie den südlichen Teil des Plangebiets am Übergang zur offenen Landschaft frei von diesen Parkierungsbauwerken zu halten. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die im Plangebiet liegenden Überschwemmungsflächen sowie den südlichen Teil des Plangebiets in Nähe zur Ostrach weitgehend frei von Hochbauten zu halten.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, offene PKW-Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage und Carport einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

2.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude bzw. Gebäudeeinheit im Mischgebiet beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

2.7 Verkehrsfläche

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die öffentliche verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Mühlenstraße wurde zudem wegen der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen bestandsgemäß mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

2.8 Öffentliche Grünfläche

Am südlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das Mischgebiet am Übergang zur offenen Landschaft und zur Ostrach in Verbindung mit der zu pflanzenden Baumreihe einzugrünen und von baulichen Anlagen weitgehend freizuhalten.

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. Die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sollen durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser minimiert werden. Darüber hinaus sollen der Oberflächenabfluss und Abflussspitzen reduziert werden sowie das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Anhand der Verwendung offenerporiger Beläge soll die thermische Belastung durch Aufheizung verringert werden.

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. Damit soll ferner eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ (Zone IIIB) und der Oberflächenwässer vermieden werden.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insekten-schonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

Durchgehende Mauern oder Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Anhand dieser ökologischen Festsetzung wird die Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger, z. B. Igel, Erdkröten, mit Blick auf die angrenzende Ostrach erhalten.

2.10 Pflanzung einer Baumreihe

Im Süden des Plangebiets ist eine Reihe aus Laubbäumen zu pflanzen. Damit sollen Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate geschaffen sowie der Lebensraum für Tiere gestärkt werden. Die Pflanzung trägt zudem zur Eingrünung des am Ortsrand gelegenen Mischgebiets bei. Baumpflanzungen haben eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung und dienen auch als Schattenspende.

2.11 Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (R) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Ostrachtal zu belasten. Dort verläuft unterirdisch

ein Schmutzwasserkanal, bei welchen es sich um den Hauptsammler von gesamt Ostrach einschließlich Abwasserzweckverband Ostrachtal, an den weitere Kommunen aus dem Landkreis Ravensburg angeschlossen sind, handelt. Der Kanal ist ausgelastet und mögliche Erneuerungsmaßnahmen müssten weitestgehend im offenen Graben erfolgen. Deshalb wird ein nicht überbaubares Leitungsrecht von 7 m Breite (beidseitig 3,5 m ab der Leitungsachse) festgesetzt. Die Fläche ist zur Gewährleistung von möglichen Erneuerungsmaßnahmen von baulichen Anlagen sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten sowie die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung erzeugt werden soll. Solaranlagen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion nicht immer vermieden werden kann.

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der sensiblen Lage am nordwestlichen Ortsrand von Einhart 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 eines 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.

Um die Anwohner des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebiets keinen störenden Einflüssen auszusetzen, ist Werbung mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) nicht zulässig. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

3.3 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden 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. So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, sich gegenüber Dritten abzuschirmen. Andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

3.4 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 Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4 UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Der Bericht wurde durch das Büro 365Grad freiraum- und Umwelt, Überlingen, erarbeitet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

5 HOCHWASSER

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ10-, HQ50- und HQ100-Flächen) sowie in Teilen innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem-Fläche).

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 18

Anbauten oder kleine Einzelhäuser den Wasserstand und den Wasserabfluss nicht messbar behindern. Allerdings gibt es keine offizielle „Bagatellgrenze“, nach der kleine Baukörper von diesem Nachweis befreit werden können. Vereinfachte Prüfungen können folgenden Kriterien folgen:

- Sofern ein kleines Bauvorhaben außerhalb des Strömungsbereiches eines Gewässers liegt, ist eine nachweisbare nachteilige Wirkung auf das HQ100 nicht zu erwarten. Der Strömungsbereich kann bei entsprechend ausgeprägten Gewässern von dem überfluteten Vorland des Gewässers manchmal bereits anhand von Querprofilen unterschieden werden: Außerhalb der vertieften Hauptrinne des Gewässers, ab dort, wo der flache Ufer- bzw. Auebereich beginnt, ist von einer sehr geringen Strömung auszugehen.
- Als anderes Hilfskriterium kann die HQ10-Linie herangezogen werden: Außerhalb des HQ10-Bereiches und sofern die Höhenlagen im Querschnitt keine Hinweise auf einen signifikanten Strömungsbereich aufweisen (s.o.), ist keine erhebliche Abflussbehinderung oder Hochwasser-Erhöhung zu erwarten.
- Verlässliche Nachweise der Auswirkungen von Bauvorhaben in HQ100-Gebieten auf den Hochwasserspiegel und -abfluss sind jedoch nur in Einzeluntersuchungen auf Grundlage der Abflussberechnungen möglich.
- Eine einheitliche Signifikanzschwelle für die Erheblichkeit einer Hochwasserbeeinflussung (in mm oder cm) existiert bislang in der Praxis und Rechtsprechung nicht.

Zu § 78 (3) Nr. 2 WHG: Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden. Hierzu ist im Einzelfall der Nachweis zu führen.

- Sofern Hochwasserschutzanlagen in der Umgebung bzw. im Wirkungsbereich des Bauvorhabens vorhanden sind (ober- und unterhalb), sind diese darzustellen oder zu beschreiben. Dazu gehören beispielsweise Rückhaltungen, Dämme, Pumpstationen, mobile Wände etc.
- Mögliche Auswirkungen auf diese Hochwasserschutzanlagen oder auf deren Funktionsweise sind zu benennen.
- Mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind darzustellen (§ 78 Abs. 5 Satz 2 WHG).

Zu § 78 (3) Nr. 3 WHG: Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben umfasst u.a. folgende Aspekte, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen:

- Einen Standort oder eine Anordnung auf dem Grundstück suchen, so dass das Bauwerk hochwasserfrei ist
- Aufständern der Gebäude, mindestens über die Linie des Bemessungs-HQ (der Hohlraum unter dem Gebäude wird bei Hochwasser geflutet)
- Möglichst Verzicht auf Keller
- Verlagerung von wasserempfindlichen Nutzungen in höhere Stockwerke
- Errichtung einer Wassersperre im Außenbereich des Gebäudes (gegebenenfalls auf Sickerwasser achten)
- Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude
- Verschließen von Öffnungen, die nicht erforderlich sind

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 18

- Dammbalkensysteme für notwendige Öffnungen (Öffnungen im gefährdeten Bereich möglichst klein halten)
- Schotten mit Profildichtungen
- Sperrputz
- Keller wird als weiße Wanne mit druckwassersicheren Außenwanddurchführungen ausgeführt
- Bodennahe Wanddurchführungen sind abgedichtet
- Die für das Bauwerk vorgesehene Energieversorgung, insbesondere die Art der Beheizung bzw. des dafür geplanten Energieträgers sind im Bauantrag anzugeben. Sofern eine Heizölverbraucheranlage (z.B. Ölheizung) vorgesehen ist, muss der Nachweis erbracht werden, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.
- Nachweise des Bauantragstellers zur hochwasserangepassten Ausführung des Vorhabens und ggf. der Heizölverbraucheranlage oder anderer Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hängen von der Gefährdungssituation ab.

In Verbindung mit § 78 (5) WHG (n. F.) gilt, dass die zuständige Behörde abweichend von § 78 (4) WHG (n. F.) die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen kann, wenn im Einzelfall durch das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und das verlorengelassene Rückhaltevolumen zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
4. die Bebauung hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Um eine Genehmigung im Sinne des § 78 (5) WHG (n. F.) zu erwirken, muss u.a. dieses Retentionsvolumen an anderer Stelle zeitgleich ausgeglichen werden.

Aufgrund des In-Kraft-Tretens des neuen Hochwasserschutzgesetz II (WHG) zum 05.01.2018 werden sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete - HQ100-Bereiche - (§ 78a WHG n. F.) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - HQ extrem Bereiche - (§ 78b WHG n. F.) neu legal definiert. Nach § 78a (2) WHG (n. F.) kann die zuständige Behörde im Einzelfall Maßnahmen nach § 78a (1) Satz 1 WHG (n. F.) zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise auch in einem HQextrem-Bereich. Die Flächen des HQextrem werden ab dem in Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetz als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018). In diesen Gebieten gilt nach § 78 b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen. Die geplanten Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.

Nach § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten. Zudem ist in § 78c Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechender Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten. Auch in HQ-extrem Risikogebieten ist nach § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78b WHG grundsätzlich verboten. Zudem ist in § 78c Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechender Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / GERUCHSIMMISSIONEN

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit rd. 1,74 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Da die Hofstelle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und weitere landwirtschaftliche Flächen nur in geringfügigem Umfang beansprucht werden, ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Landwirtschaft gewahrt. Des Weiteren wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs nördlich der Mühlenstraße mit dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirt abgestimmt und geplante Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt. Ein weiteres Heranrücken der Landwirtschaft an die Wohnbebauung Richtung Osten ist schon jetzt aufgrund der zu erwartenden landwirtschaftlichen Emissionen kaum möglich. Bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 21.10.2019 zur Baugenehmigung „Ganzroststall für Legehennen-Freilandhaltung Flst. 280/1“ wurde darauf hingewiesen, dass aktuell zwei Bebauungspläne der Gemeinde Ostrach aufgestellt werden.

Für das geplante Mischgebiet sowie das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die zukünftig zu erwartende Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen, die aufgrund der Tierhaltungen im nördlichen Bereich von Einhart zu erwarten sind, knapp unter dem Grenzwert nach GIRL von 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden für ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiete. Im Einzelnen wird auf die Geruchsausbreitungsberechnung vom 27.01.2020 mit dem Programm GERDA IV, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, verwiesen.

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

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt werden.

8 BODENORDNUNG

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

9 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Ostrach übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	1,41 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,33 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,14 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,88 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