

Gemeinde Ostrach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Altshäuser Straße"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf  
Fassung 19.06.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

|    |  | Seite |
|----|--|-------|
| 1  | Rechtsgrundlagen   | 3     |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) | 5     |
| 3  | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung   | 13    |
| 4  | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung   | 14    |
| 5  | Hinweise und Zeichenerklärung  | 15    |
| 6  | Satzung  | 23    |
| 7  | Begründung – Städtebaulicher Teil  | 25    |
| 8  | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung   | 33    |
| 9  | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil   | 39    |
| 10 | Begründung – Sonstiges   | 41    |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation   | 43    |
| 12 | Verfahrensvermerke   | 44    |

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch</b>                          | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)   |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung</b>                  | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)  |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung</b>                  | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | <b>Planungssicherstellungsgesetz</b>          | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)   |
| 1.5 | <b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</b> | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 2022 S. 26, 41)  |
| 1.6 | <b>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg</b>  | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)  |
| 1.7 | <b>Bundesnaturschutzgesetz</b>                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)   |
| 1.8 | <b>Naturschutzgesetz Baden-Württemberg</b>    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)   |

- 1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

**Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)  
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf  
Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)  
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-  
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12  
Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der  
Rechtsgrundlage)**

---

2.1

**Wohnquartier**

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur

Zulässig sind:

- Wohnhäuser
- Parkhaus/(Tief-)Garage sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- Zufahrten und Zuwegungen (Flächen der inneren Erschließung der Grundstücke)
- Carports
- Sonstige, dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen und Stellplätze

2.2

GR ....m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)



2.3


**Überschreitung der  
maximal zulässigen  
Grundfläche**

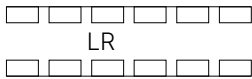

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 20 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7  Umgrenzung von Flächen für **Garagen (Ga)**, **Carports (Cp)**, **Stellplätze (St)**, **Tiefgaragen (TGa)**; Garagen, Carports und Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.9 ... Wo
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.10 
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in den Mischwasserkanal ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.12 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglassseite 3 %).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.14  **Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Ostrach in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle).
- Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport, Auf- oder Einfahrt, Rampe, Stützwände).
- Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Zu pflanzender Baum, 2. Wuchsklasse**, verbindlicher Standort, der um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Lärmschutzfestsetzung**
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) der zur "Altshauserstraße" gelegenen Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur "Altshauserstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von maximal 66 dB(A) auszugehen.
1. Mehrfamilienhaus von Westen:
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnun-



gen sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade tags  $\leq 55$  dB(A)) zu orientieren. Konfliktbereich: 18 m westliche, gesamte südliche und 10 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade nachts  $\leq 45$  dB(A)) zu orientieren. Konfliktbereich: gesamte westliche, gesamte südliche und 11 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".

## 2. Mehrfamilienhaus von Westen:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade tags  $\leq 55$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 10 m westliche, gesamte südliche und 10 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade nachts  $\leq 45$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 11 m westliche, gesamte südliche und 11 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".

## 3. Mehrfamilienhaus von Westen:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade tags  $\leq 55$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 10 m westliche, gesamte südliche und 10 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade nachts  $\leq 45$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 11 m westliche, gesamte südliche und 12 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".

#### 4. Mehrfamilienhaus von Westen:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade tags  $\leq 55$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 18 m westliche, gesamte südliche und 9 m östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in den konfliktfreien Bereich (Beurteilungspegel an Fassade nachts  $\leq 45$  dB(A), siehe Begründung) zu orientieren. Konfliktbereich: 12 m westliche, gesamte südliche und gesamte östliche Fassaden zur "Altshauserstraße".

Für Haus 1 bis Haus 4:

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen (z.B. Fensterfalzlüfter) werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 2.17 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Innerhalb der Bauflächen sind mindestens 6 Laubbäume aus der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Spitzahorn    | Acer platanoides    |
| Bergahorn     | Acer pseudoplatanus |
| Sandbirke     | Betula pendula      |
| Moorbirke     | Betula pubescens    |
| Walnussbaum   | Juglans regia       |
| Silberpappel  | Populus alba        |
| Schwarzpappel | Populus nigra       |
| Zitterpappel  | Populus tremula     |
| Traubeneiche  | Quercus petraea     |
| Stieleiche    | Quercus robur       |
| Winterlinde   | Tilia cordata       |
| Sommerlinde   | Tilia platyphyllos  |

#### Bäume 2. Wuchsklasse

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Obsthochstämme |                  |
| Feldahorn      | Acer campestre   |
| Fahl-Weide     | Salix rubens     |
| Hainbuche      | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche   | Prunus avium     |

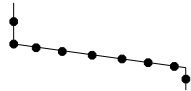
#### Sträucher

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Roter Hartriegel            | Cornus sanguinea          |
| Gewöhnliche Hasel           | Corylus avellana          |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus        |
| Gewöhnlicher Liguster       | Ligustrum vulgare         |
| Rote Heckenkirsche          | Lonicera xylosteum        |
| Gewöhnliche Traubenkirsche  | Prunus padus subsp. padus |
| Schlehe                     | Prunus spinosa            |
| Echter Kreuzdorn            | Rhamnus cathartica        |
| Hunds-Rose                  | Rosa canina               |
| Ohr-Weide                   | Salix aurita              |
| Grau-Weide                  | Salix cinerea             |
| Purpur-Weide                | Salix purpurea            |
| Fahl-Weide                  | Salix rubens              |
| Mandel-Weide                | Salix triandra            |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Korb-Weide              | Salix viminalis   |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra    |
| Trauben-Holunder        | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana  |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus   |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altshauser Straße" der Gemeinde Ostrach

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altshauser Straße" der Gemeinde Ostrach

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

Dachform Flachdach

Dachformen für Hauptgebäude, es sind lediglich Flachdächer zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

Dachneigungen für Hauptgebäude

Es ist folgende Dachneigung einzuhalten: 0 - 3 °.

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4

Verkürzung der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt für Wände, die nicht in Richtung der Grenze des Geltungsbereiches zeigen, 0,36 der Wandhöhe statt des von der LBO vorgesehenen Wertes von 0,40 der Wandhöhe.

Die Abstandsflächen von Wänden, die in Richtung der Grenze des Geltungsbereiches, d.h. nach außen zeigen, bleibt von dieser Regelung unberührt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

3.5

Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt 1,5 je Wohnung und 2 je Reihenhaus-Element.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

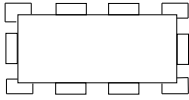
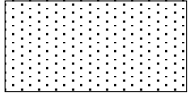

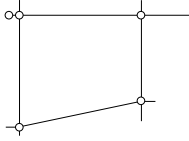
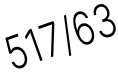
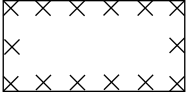
4.1      Wasserschutzgebiet  
            "Jettkofen"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Jettkofen" (Schutzgebiets-Nr. 437.052). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen vom 18.05.1998.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweis:

Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Ostrach (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung):  
Das Flurstück 517/63, Gemarkung Ostrach, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 2080-000 mit der Bezeichnung Altstandort "AS EV- Tankstelle Altshauser Straße 25" geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht nicht akut gegeben, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht "unkontrolliert" ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe "Sonstige Flächen, B-Fall" geführt. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt

und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

#### 5.7 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### 5.8 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

Esche, Hängebirke, Salweide, Walnuss, Zitterpappel, Obstgehölze

Alpen-Johannisbeere, Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Rote Johannisbeere, Sanddorn, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Seidelbast, Stachelbeere, Traubenkirsche, Weißdorn, Weißdorn, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Fassadengrün: Echtes Geißblatt, Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Schlingknöterich, Wilder Wein, Winterjasmin

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Salweide, Seidelbast, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Winterjasmin



Nestbäume (z.B. Buntspecht)

Bergahorn, Birke, Pappel, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide

Apfel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

## 5.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

## 5.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes innerhalb des Gebäudeeingangs auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (2 Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2HW). Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Um die Zerstörung eines potenziell noch in diesem oder auch im nächsten Jahr angelegten Hausrotschwanz-Nestes innerhalb des Gebäudes Nr. 1

und damit den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss der komplette Gebäudekomplex zwischen dem 1. Oktober und dem 1. April abgerissen werden.

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Sollten beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Sigmaringen), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.05.2022.

5.11



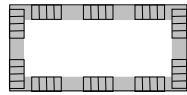
**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.12 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten

vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.13



Biotop im Sinne des § 33 BNatSchG BW ("Feldhecke I am östl. Ortsrand von Ostrach", Nr.1-8022-437-1603); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

## 5.14 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" sowie des Merkblattes "Bodenschutz in der Bauleitplanung".

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundma-

terial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 5.15 Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 5.18 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.19 Lärmschutz bei Außenwohnbereiche** Es wird empfohlen, im Bereich der Mehrfamilienhäuser Balkone Richtung Süden zur "Altshauser Straße" durch offenbare Glasfassaden vor Verkehrslärm zu schützen. Auch Terrassen können durch entsprechende Wände (z.B. Gabionen) entlang der südlichen Grundstücksgrenze vor Verkehrslärm geschützt werden.

## 5.20 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation und  
der Äußeren Jungmoräne. Mit lokalen Auffüllungen  
vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-  
abtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden  
(bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuch-  
tung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-  
bodens im Bereich der Kißlegg-Subformation ist zu  
rechnen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdar-  
beiten archäologische Funde oder Befunde ent-  
deckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umge-  
hend einer Denkmalschutzbehörde oder der Ge-  
meinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Stein-  
werk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen,  
etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-  
schichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind  
bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der An-  
zeige in unverändertem Zustand zu erhalten, so-  
fern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer  
Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die  
Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG)  
wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Doku-  
mentation archäologischer Substanz ist zumindest  
mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rech-  
nen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in  
Kenntnis gesetzt werden.

## 5.21 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD)  
Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich  
im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der  
späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B.  
unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen,  
unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die  
Gemeinde Ostrach noch die Planungsbüros überneh-  
men hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,42), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. S. 26, 41), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altshauser Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altshauser Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.06.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Altshauser Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.06.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.06.2023.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 07.06.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, die Nebenanlagen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 19.06.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

### § 4 Inkrafttreten

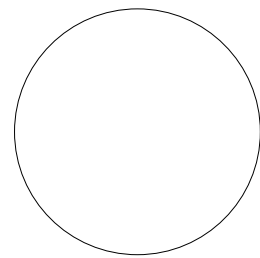
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Altshauser Straße" der Gemeinde Ostrach und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### § 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Altshauser Straße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Ostrach, den .....

.....  
(Christoph Schulz, Bürgermeister)



(Dienstseigel)



## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Hauptortes Ostrach, nördlich der "Altshauser Straße". Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der "Birkenweg", im Westen die "Lindenstraße" und im Osten die Straße "Am Alten Spitz". Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, im Süden schließt sich auf der anderen Seite der "Altshauser Straße" Gewerbebebauung an.

7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 517/63, 1657, 1651/1.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland und den Donau-Ablach-Platten geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Reifen Müller (Hallen, Verwaltungsgebäude und Freiflächen). Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nordost Richtung Südwest von ca. 5 m auf. Daran schließt sich die Böschung zur Altshauser Straße an, bis zu der das Gelände weitere ca. 2,5 m abfällt.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Ostrach für Familien als attraktiv gilt und immer wieder deutliche Geburtenüberschüsse aufweisen konnte. Auch wies Ostrach in den Jahren 2020-2021 einen positiven Wanderungssaldo von ges. 157 Personen auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Baden-Württemberg geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl von ca. 200 Personen bis zum Jahr 2030 aus. Ein deutliches Wachstum war somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. Zudem verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter (von 1987 3,0 auf 2,6 im Jahr 2011). Somit werden auch Wohnformen für kleinere Haushalte benötigt werden.

7.2.2.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Nachnutzung der bisherigen Gewerbefläche, die zurzeit ungenutzt ist. Das Umfeld

ist von Wohnnutzung geprägt. Eine gewerbliche Nachnutzung wäre voraussichtlich mit umfangreichen Einschränkungen verbunden, um keine Konflikte zur umliegenden Wohnbebauung entstehen zu lassen. Die Nachnutzung als Wohnbebauung entspricht dem Umfeld. Durch die "Altshauser Straße" wird die städtebauliche Trennung von gewerblich geprägten Bereichen und von Wohnbebauung geprägten Bereichen weiter eingehalten.

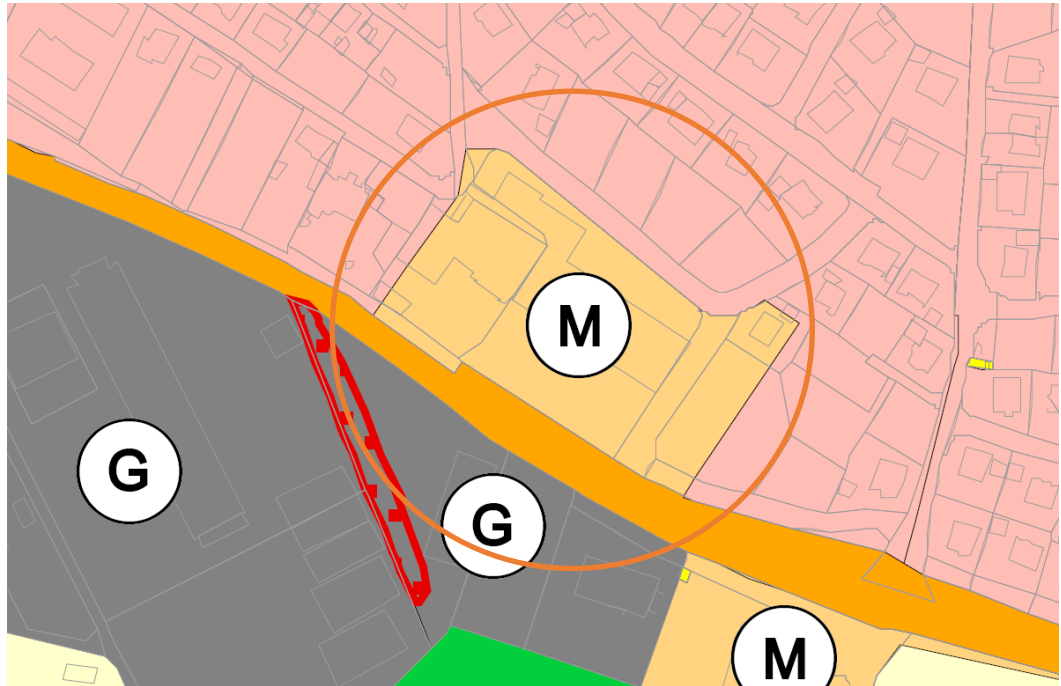
- 7.2.2.3 Die Nachnutzung der aktuell ungenutzten Fläche entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 1a BauGB).
- 7.2.2.4 Für das Grundstück wurde ein Konzept zur Bebauung von der Fa. RIVA Home GmbH erstellt. Dieses sieht eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern sowie mit drei Reihenhaus-Baukörpern aus jeweils fünf Reihenhaus-Elementen vor. Die Außenanlagen sind begrünt und mit einem Quartiersplatz als Gemeinschaftselement vorgesehen. Die Parkierung ist größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, weitere Stellplätze sind im Bereich der Reihenhäuser vorhanden. Das Konzept wurde mehrfach überarbeitet, um der städtebaulichen Situation zu entsprechen. Die Mehrfamilienhäuser treten zur Altshauser Straße fünfgeschossig in Erscheinung, zum Quartiersplatz viergeschossig. Die Reihenhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Terrassengeschoss und stellen damit den Übergang zur umliegenden Wohnbebauung dar.
- 7.2.2.5 Auf dem Grundstück besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Alter Spitz", welcher zweimal geändert wurde. Dieser sieht ein Mischgebiet und eine zweigeschossige Bebauung vor.
- 7.2.2.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger\*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Planung steht auch nicht im Widerspruch zu der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde, aber noch nicht vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen genehmigt und damit noch nicht rechtsverbindlich ist.
- 7.2.3.2 Die Gemeinde Ostrach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gemischte Baufläche (M)"

dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Flächen werden zukünftig als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt.

#### 7.2.3.3



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "gemischte Baufläche (M)".

- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### 7.2.4 Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger\*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altshauser Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.4 Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen Änderungen wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnquartier" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die städtebaulich erforderlichen Bestandteile.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert ist notwendig damit für den geplanten

Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 20% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da sie keine Beschränkung der Geschosshöhen enthält. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Gebäude. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Garagen.

7.2.5.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption für die festgesetzte Wohnungsanzahl ausgerichtet. Im nördlichen Teil sind in den 15 Reihenhauselementen insgesamt 15 Wohnungen vorgesehen. In den Mehrfamilienhäusern sind insgesamt 76 Wohnungen geplant. Hierbei handelt es sich um eine Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen. Da die Fertigstellung des Vorhabens über einen Zeitraum von bis zu sieben Jahren geplant ist, können Aktualisierungen an der Wohnungsmischung erforderlich werden, um sich ändernden Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Daher wurden vorab 17 größere Wohnungen identifiziert, die bei Bedarf alternativ als 34 kleinere Wohnungen ausgeführt werden

können. Diese Variante der Bauausführung würde dann beim Erstellen des jeweiligen Bauabschnittes erfolgen. Die Wohnungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan markiert, die alternative Ausführung als aufgeteilte Wohnung ist in den Plänen dargestellt. Die erforderlichen Stellplätze können in der Tiefgarage realisiert werden, die mögliche Erweiterung der Tiefgarage ist im Plan "Untergeschoss Erweiterung" markiert. Die Zahl der Stellplätze, die erstellt werden muss, richtet sich dann nach den tatsächlich hergestellten Wohnungen.

## **7.2.6 Infrastruktur**

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Osten erfolgt für den bestehenden Kanal, der um eine neue Wasserleitung ergänzt werden soll.
- 7.2.6.2 Im östlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Sie kann an das dort zu errichtende Reihenhausbauwerk angegliedert werden, so dass keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Am Alten Spitz" mit der Einfahrt in die Tiefgarage ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die "Altshauser Straße" und folgend an das überörtliche Verkehrsnetz. Im nördlichen Bereich erfolgt die verkehrliche Erschließung über den "Birkenweg".
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist in der Ortsmitte von Ostrach (z.B. Haltestelle "Hohenzollernstraße") möglich.
- 7.2.7.3 Radfahrer können durch das Wohngebiet mit der Straßenabfolge "Birkenweg" – "Lindenstraße" – "Buchbühlstraße" auf die "Altshauser Straße" und dadurch in die Ortsmitte kommen.
- 7.2.7.4 Für Fußgänger wird eine neue, private Fußwegeverbindung von "Birkenweg" auf die "Altshauser Straße" geschaffen. Für Fußgänger besteht damit eine Anbindung an den Ortskern.

## **7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlichen Gemeindestraße "Altshauserstraße" ein. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 22-150/a vom 13.06.2023, Sieber Consult GmbH) gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A)

nachts im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altshauserstraße" tagsüber und nachts teilweise überschritten werden.

An den südlichen Mehrfamilienhäusern treten in allen Geschossebenen an der südlichen Fassade Überschreitungen auf. Im 1. Obergeschoss treten mit 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts die höchsten Beurteilungspegel auf, weshalb hier Überschreitungen von bis zu 6 dB tags und 8 dB nachts zu erwarten sind. Zur Lösung des Konflikts wurden entsprechende passive Maßnahmen (z.B. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, Gesamtschalldämmmaß, aktive Lüftungsanlagen) im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Beurteilungspegel tags einen Wert 64 dB(A) im Bereich der Mehrfamilienhäuser unterschreiten, sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) erforderlich. Es wird dennoch empfohlen z.B. eine Verglasung (die geöffnet werden kann) vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wird vorgeschlagen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.8.2 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der südlichen Gewerbebetriebe bzw. des Gewerbegebietes "Im Grund" ein. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 22-150/a vom 13.06.2023, Sieber Consult GmbH) gemäß den Anforderungen der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TALärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den Einwirkorten im Plangebiet eingehalten werden.

- 7.2.8.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Altlasten im Zusammenhang mit dem ehemaligen Betrieb. Das Flurstück 517/63, Gemarkung Ostrach, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 2080-000 mit der Bezeichnung Altstandort "AS EV- Tankstelle Altshauser Straße 25" geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht nicht akut gegeben, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht "unkontrolliert" ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe "Sonstige Flächen, B-Fall" geführt. Aus-hubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

### 7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Die Bestandssituation stellt sich wie folgt dar: auf dem Grundstück befindet sich eine bestehende Lagerhalle. Die umliegenden Flächen sind größtenteils versiegelt. Die Entwässerung erfolgt über direkte Einleitung der anfallenden Wässer in den bestehenden örtlichen Mischwasser-Kanal. Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist nicht gegeben.
- 7.2.9.3 Bei der Planung wurde die Entwässerung wie folgt berücksichtigt: Die Außenraumgestaltung wird als wichtiger Bestandteil für das spätere Zusammenleben der Bewohner gesehen. Die größtmöglichen Flächen werden in Form von privaten und gemeinschaftlich genutzten Gärten und Spielflächen ausgeführt. Das Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort direkt versickert. Die anfallenden Wässer der befestigten Flächen werden dem örtlichen Mischwasser-System zugeführt, wobei die bekiesten Flachdachflächen zum Teil als Regenrückhaltevolumen genutzt werden. Die geplante Entwässerung wird keinesfalls eine Verschlechterung der aktuellen Situation auslösen.
- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.



- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
  - 8.1.1 Umweltprüfung
    - 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altshauser Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
  - 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
    - 8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Altshauser Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - 8.2.1 Bestandsaufnahme
    - 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Ostrach östlich des Ortszentrums. Es grenzt im Osten und Westen an bestehende Wohnbebauung bzw. Bauflächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den "Birkenweg" abgegrenzt. Dahinter befindet sich weitere Wohnbebauung. Von Süden nach Südwesten verläuft am Rand des Geltungsbereiches eine steile Böschung. Dahinter schließt die "Althauser Straße"/"L286" an sowie südlich davon ein Gewerbegebiet.
    - 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um einen innerörtlich bestehenden gewerblichen Gebäudekomplex (Toni Müller GmbH und Co. KG). Gehölze kommen im Norden des Plangebietes entlang des Birkenweges vor. Zudem wird das Gebiet im Süden zur "Althauser Straße"/"L286" hin mit Gehölzen (außerhalb des Geltungsbereiches) eingegrünt.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 10.05.2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 19.05.2022). Dabei fanden sich auf dem in der südlichen Seite mittig gelegene

Eingangsbereich das Nest eines Hausrotschwanzpaares aus dem Vorjahr welches auch im Zuge der Begehung auf dem Dach sitzend nachgewiesen werden konnte. Zudem wurden in der Blechverkleidung des Gebäudekomplexes geeignete Spaltenquartiere für Fledermäuse gefunden, jedoch konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden. Genauer Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.

Die überplante Fläche ist nicht Bestandteil des landesweit berechneten Biotopverbunds.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der gesamte voraussichtliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Jettkofen" (Nr. 437052, Rechtsverordnung vom 18.05.1998) Das nächste gem. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop liegt etwa 20 m südwestlich ("Feldhecke I am östl. Ortsrand von Ostrach", Nr. 1-8022-437-1603). Südwestlich des Geltungsbereichs (ca. 380 m Luftlinie) liegt das Vogelschutzgebiet "Pfrunger und Burgweiler Ried" (Schutzgebiets-Nr. 802-2401).

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Anhand der geologischen Übersichtskarte (1:50.000) kann im Untergrund überwiegend von Sedimenten der Kißlegg-Subformation ausgegangen werden, im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes kann von Sedimenten der äußeren Jungendmoräne ausgegangen werden; genaue Bodendaten sind nicht verfügbar, da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist. Der ursprüngliche natürliche Boden ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung nicht mehr vorhanden. Nach der Bodenkarte (1:50.000) befinden sich Parabraunerden aus Geschiebemergel im Umfeld des Plangebietes. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Bodentypen natürlicherweise auch im Plangebiet vorkommen, aufgrund der bestehenden Bebauung und der großflächigen Versiegelung aber nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden sind. Die Bodenfunktionen können lediglich in den kleinflächigen Grünflächen wahrgenommen werden.

Laut Stellungnahme des Landratsamts Sigmaringen vom 21.07.2022 wird das Flurstück 517/63, welches sich am westlichen Teil des Plangebietes befindet, als Altstandort "ES EV-Tankstelle Althausener Straße 25" geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Bebauung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Die Versickerung des Niederschlagswasser beschränkt sich auf die wenigen unversiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone.

Der Planungsbereich ist an die gemeindliche Frischwasserversorgung angeschlossen. Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird der

gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist gewährleistet.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Da im nördlichen und nordwestlichen Anschluss das Gelände leicht ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche bereits bebauten Mischgebietsfläche, auf der sich nur sehr kleinflächig auf der Grünfläche im Zentrum des Plangebietes in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen im nördlichen Teil des Plangebietes sowie südlich des Plangebietes angrenzend vor, was zur örtlichen Frischluftversorgung beiträgt. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Derzeit liegen keine Informationen zu Luftschadstoffen vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung, welche ab einem Umkreis von 130 m zum Plangebiet vorzufinden ist, kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Landschaftsbild: Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig bebaute Mischgebietsfläche östlich des Ortszentrums von Ostrach. Das Gebiet befindet sich entlang der "Althausener Straße"/"L286", ist jedoch aufgrund der Böschung, die zwischen dem Plangebiet und der Straße verläuft von der Straße nicht einsehbar. Im Norden schließt der überplante Bereich an den "Birkenweg" an und ist von diesem aus einsehbar. Östlich und nördlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Abriss und die Neuerrichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum für vorkommende Tiere und Pflanzen verloren. Ebenso geht die Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes innerhalb des Gebäudeeingangs verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sollen Nistkästen im räumlichen Umfeld installiert werden. Laut dem jetzigen Stand der Planung entfallen die Bäume entlang des "Birkenwegs". Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und sich innerhalb der Ortschaft befindet, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und sowie bereits bestehenden Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der dazwischen verlaufenden "Althauser Straße"/"L286" sowie des Abstandes von ca. 20 m sind keine funktionalen Beziehungen zum Biotop anzunehmen. Ebenso ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung kein Einfluss auf das Vogelschutzgebiet besteht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopes nicht zu erwarten. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut, über das bestehende Maß der Beeinträchtigung durch den Ort werden keine weiteren Störfaktoren ausgelöst.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes ist das Plangebiet derzeit großflächig versiegelt. Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung von derzeit noch offenen Flächen, werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen und der Tiefgarage im südlichen Teil des Plangebiets kommt es zu einer Abtragung der Bodenschichten. Insgesamt wird jedoch die Versiegelung im Plangebiet geringer als zum jetzigen Zeitpunkt ausfallen.

Dabei ist im Bereich der Flst-Nr. 517/65 zu beachten, dass diese als Altstandort mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Aushubmaterial muss entsprechend untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um 6.613 m<sup>2</sup> handelt und das Plangebiet im Bestand bereits großflächig versiegelt wurde.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Verringerung der Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser verbessert. Infolgedessen verändert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Eine Auswirkung auf das Wasserschutzgebiet ist nicht zu erwarten.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Ostrach zugeführt.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der Gehölze entlang des "Birkenwegs" entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Ebenso geht durch die Bebauung der kleinen Grünfläche im Zentrum des Plangebietes die Kaltluftbildung im Plangebiet verloren. Die Gehölze südlich des Geltungsbereichs bleiben erhalten und sind von der Planung nicht berührt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung befindet sich entlang der "Althausener Straße"/"L286" und aufgrund der Höhe von ca. 641 m über NHN von der Straße aus sichtbar sein, verglichen zum bestehenden Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung jedoch nicht auf das Landschaftsbild aus.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Innerhalb der Bauflächen ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind in den Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und

damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.12 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Anzahl der Stellplätze. Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf die unbedingt erforderlichen Bestandteile.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht den Vorstellungen moderner Baukörper und ermöglicht die teilweise Nutzung der Dachfläche zur Regenwasserrückhaltung.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den aus der Dachform erwachsenden Eigenheiten.

**9.1.3 Verkürzung der Abstandsflächen ins Innere des Geltungsbereiches**

9.1.3.1 Die Abstandsflächen gem. § 5 LBO werden durch die Planung im geringfügigen Maß überschritten: Die Abstandsflächen des östlichsten und des direkt angrenzenden (das zweite von Osten) Mehrfamilienhauses überlappen sich um insgesamt 30 cm. Es sind lediglich diese beiden Abstandsflächen betroffen. Nach außen hin werden alle Abstandsflächen eingehalten.

9.1.3.2 Die städtebauliche Komposition des Vorhabens ist das Ergebnis eines langanhaltenden Abstimmungsprozesses, der die Verträglichkeit des Vorhabens aus gestalterischer Sicht sicherstellen soll. Ein "Aufrücken" des östlichsten Gebäudes weiter nach Osten ist daher nicht gewünscht. Außerdem kann das Gebäude auch deswegen nicht weiter nach Osten rücken, weil sich dort bestehende und neu zu verlegende Leitungen befinden.

9.1.3.3 Die Belichtung und Belüftung ist durch die Stellung der Gebäude weiterhin gewährleistet. Jedes Gebäude hat – direkt von Westen aus gesehen – für einen Teil der Fassade eine unverbaute Westsicht. Die Gebäude sind terrassiert, um die Wirkung zueinander in einem angemessenen Maß zu halten. Die Höhenlage des Grundstückes im Vergleich zur "Altshauser Str." begünstigt die Belichtung und Belüftung weiter.

9.1.3.4 Aus diesen Gründen wird die Tiefe der Abstandsflächen für Wände, die nicht in Richtung der Grenze des Geltungsbereiches zeigen, auf 0,36 der Wandhöhe statt des von der LBO vorgesehenen Wertes von 0,40 der Wandhöhe reduziert. Die Abstandsflächen von Wänden, die in Richtung der Grenze des

Geltungsbereiches, d.h. nach außen zeigen, bleibt unberührt. Die Belange der Nachbarschaft sind damit weiterhin geschützt.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.



**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Der überplante Bereich soll in drei verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Die Fertigstellung der Bauabschnitte ist jeweils fünf, sechs und sieben Jahre nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (und damit des In-Kraft-Tretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) verpflichtend. Die Gliederung der Bauabschnitte ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Hier hinweislich die textliche Beschreibung der Bauabschnitte:

Bauetappe 1: (5 Jahre):

- Abbruch
- Tiefgarage inkl. Rampe (davor ev. Wasserleitung NEU durch Gemeinde)
- Wohnanlage 1
- Reihenhaus-Reihe 1
- Kanalsystem komplett
- Trafostation

Bauetappe 2: (6 Jahre)

- Wohnanlage 2
- Reihenhaus-Reihe 2

Bauetappe 3: (7 Jahre)

- Wohnanlagen 3 und 4
- Reihenhaus-Reihe 3

**10.1.2 Durchführungsvertrag**

- 10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen (s.o.) sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 8.976,0 m<sup>2</sup>
- 10.2.1.2 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 91
- 10.2.1.3 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 108

## 10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischwasserkanal der Gemeinde Ostrach
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserleitung
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netz der EnBW
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Sigmaringen - Kreisabfallwirtschaft

Blick von Osten auf die Nordseite der bestehenden Halle



Blick von Osten entlang des "Birkenwegs", links die bestehenden Hallen, rechts die angrenzende Wohnbebauung



Blick von Osten auf das ehemalige Verwaltungsgebäude am westlichen Rand des Geltungsbeereiches



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .....  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... Statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .....  
über die Entwurfsfassung vom .....

Ostrach, den .....

.....  
(Christoph Schulz, Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Altshausener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Ostrach, den .....

.....  
(Christoph Schulz, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Altshauser Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ostrach, den .....

.....

(Christoph Schulz, Bürgermeister)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altshauser Straße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ostrach, den .....

.....

(Christoph Schulz, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.06.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Stadtplanung und Projektleitung | David McLaren     |
| Landschaftsplanung              | Kim Salinas       |
| Immissionsschutz                | Jonathan Beer     |
| Artenschutz                     | Julia Staggenborg |
| Recht                           | Jane Tschechne    |

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.