

## **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 .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan .....	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
2.5	Nebenanlagen.....	8
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
2.7	Private Grünflächen .....	8
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
2.9	Leitungsrecht .....	9
2.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	10
3.2	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung .....	10
4	UMWELTBERICHT .....	10
5	WASSERSCHUTZGEBIET .....	10
6	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	10
7	HOCHWASSER.....	11
8	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	11
9	VER- UND ENTSORGUNG .....	11
10	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / GERUCHSIMMISSIONEN.....	11
11	BODENORDNUNG.....	12
12	KOSTEN.....	12
13	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Unterweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche im Süden des Ortsteils geschaffen werden.

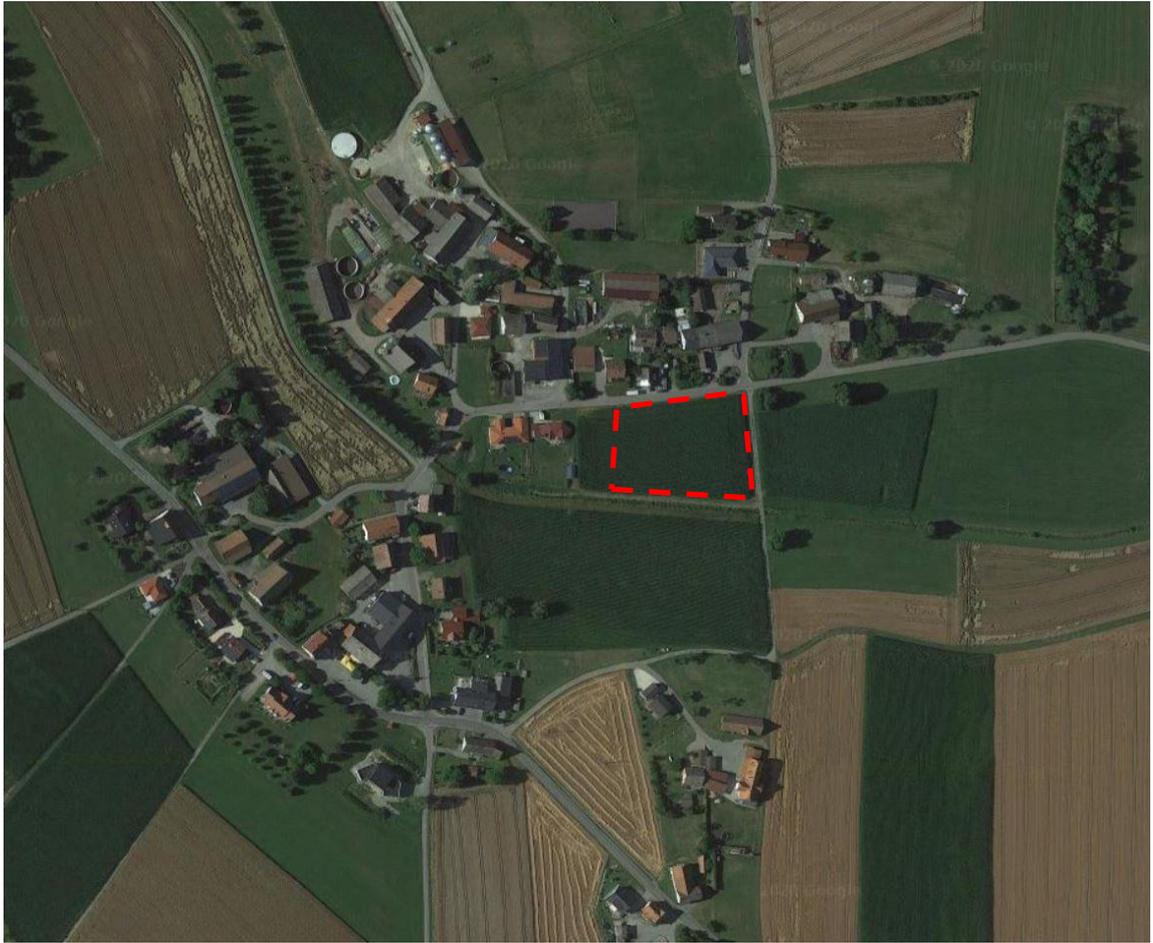
Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Unterweiler und im Anschluss an die bereits geplante Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von Norden über die Sankt-Nepomuk-Straße erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Beundwiesen“ wird im Westen des Plangebiets teilweise überlagert. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur

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

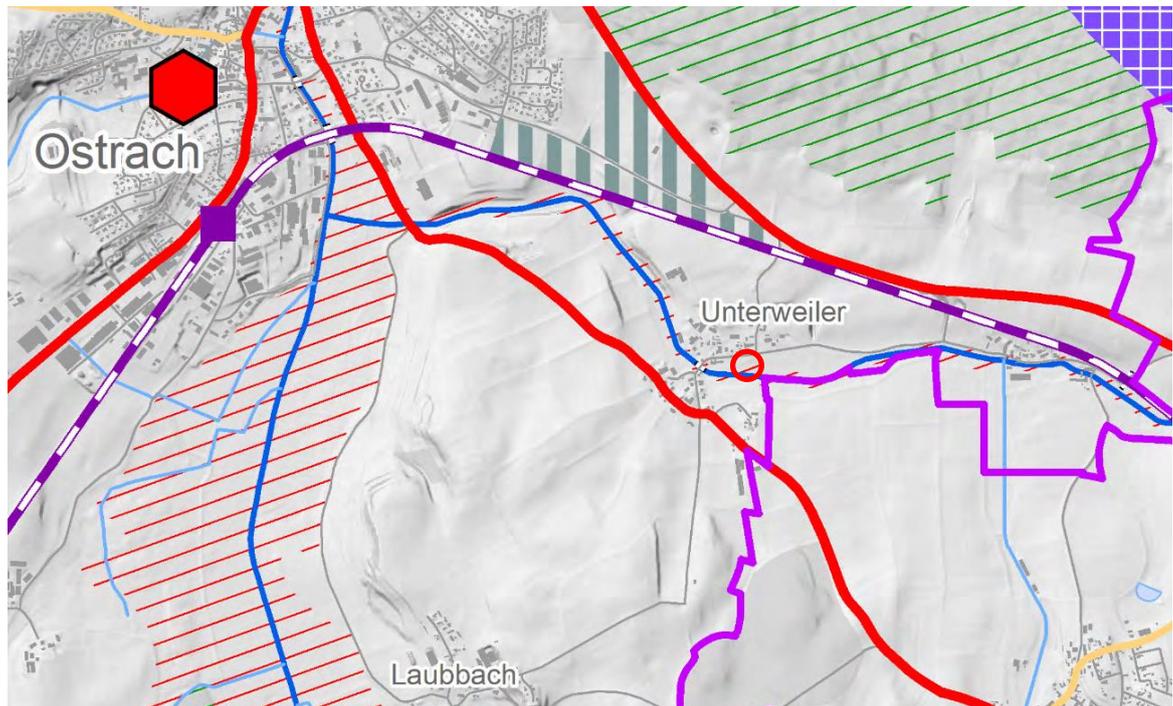
Das ca. 0,5 ha große Gebiet im Ortsteil Unterweiler umfasst das Flurstück Nr. 76. Die nördlichen ca. 2.500 m<sup>2</sup> des Plangebiets werden zu Bauflächen, die südlichen Flächen sollen als private Grünflächen/Gärten genutzt werden. Flst. 76/5 bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird als Uferrandstreifen des Seebachs ausgebildet. Entlang des Feldweges Flst. 85 verläuft ein Graben (Fließgewässer Flst. 76/2). Das Plangebiet wird im Norden durch die Sankt-Nepomuk-Straße begrenzt. Im Süden grenzen der Uferrandstreifen des Seebachs an das Plangebiet an. Im Westen schließen Flächen an das Plangebiet an, die durch den Bebauungsplan „Beundwiesen“ bereits überplant sind und auf denen ebenfalls Wohnbebauung realisiert werden soll. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wassergraben und einen Feldweg begrenzt.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wurde am 25.06.2021 zur Satzung beschlossen. Im Regionalplan ist ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, welches im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft. Gemäß 3.2.1 Ziel (2) des Regionalplans haben die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Durch die geplante Ausbildung eines Uferrandstreifens auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 76/5 wird die Kohärenz (Durchgängigkeit) des Biotopsystems gesichert und den Festsetzungen des Regionalplans entsprochen.



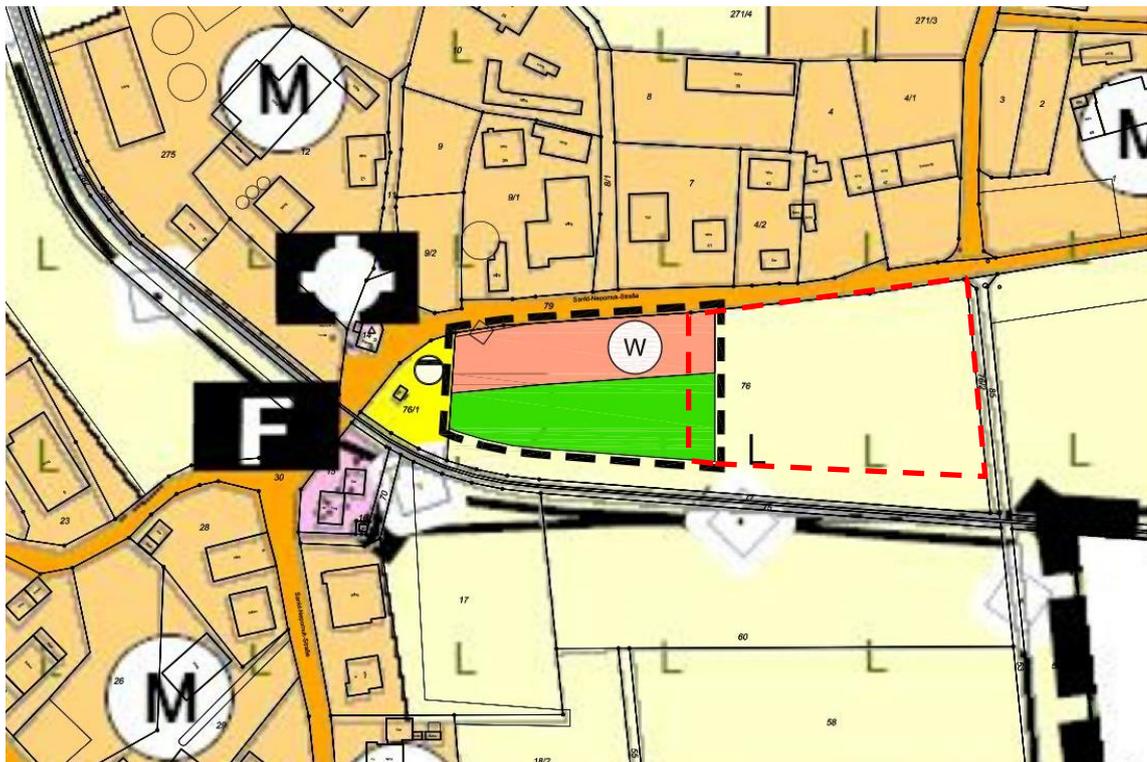
#### Regionale Freiraumstruktur (Kap. 3)

-  Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.1)
-  Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.2)
-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 3.2.1)
-  Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z) (PS 3.2.2)
-  Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Z) (PS 3.3.1)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (G) (PS 3.3.2)
-  Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Z) (PS 3.5.1, PS 3.5.4)

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende, Plangebiet rot umrandet

## 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2016 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

### 1.5 **Vorhandener Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich wird der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Beundwiesen“ teilweise überlagert. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt jedoch im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.6 **Qualifizierter Bebauungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Beundwiesen II“ zu, da das Plangebiet bereits über die Sankt-Nepomuk-Straße von Norden her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

### 1.7 **Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 2.600 m<sup>2</sup>; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 1.000 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

#### **Verfahrensablauf**

- |   |   |
|---|---|
| 02.12.2019  | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Beundwiesen II“.  |
| 15.06.2020  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.          |
| 17.07.2020 –<br>18.08.2020  | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  |
| Anschreiben vom<br>07.07.2020<br>mit Frist bis<br>18.08.2020<br>..... | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |
|   | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Beundwiesen II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen greifen im Grundsatz die Festsetzungen des westlich angrenzenden und in Teilen überlagerten rechtskräftigen Bebauungsplans „Beundwiesen“ auf. Die Festsetzungen wurden mit Blick auf eine maximal städtebaulich mögliche Flexibilität der Bauherren bei der Grundstücksnutzung gelockert.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zugelassen werden sollen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe.

#### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Baunutzungsverordnung definiert in § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

#### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,50 m festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Darüber hinaus wird auf die ländlich geprägte Bestandsbebauung in der Umgebung und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im Bebauungsplan „Beundwiesen“ Bezug genommen.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden, um vor allem einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Zudem soll durch die Überlagerung des Bebauungsplans „Beundwiesen“ ein durchgehendes Baufenster ermöglicht werden. Der Abstand des Baufensters zur Straße wurde zum einen wegen der bestehenden Leitung, zum anderen aufgrund der nahegelegenen Kapelle und deren Sichtbarkeit von der Straße aus, unterlassen.

### **2.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Da Garagen massiver in Erscheinung treten als Carports oder Stellplätze und am Ortsrand eher eine zurückhaltende Erscheinung derselben gewünscht ist, sind sie nur innerhalb der Baufenster zulässig. Carports hingegen dürfen zusätzlich in der dafür vorgesehen CP-Zone errichtet werden, Stellplätze im gesamten WA-Gebiet. Durch die Überlagerung des Bebauungsplans „Beundwiesen“ soll eine durchgehende Zone für Carports ermöglicht werden. Stellplätze müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einhalten, um die Verkehrssicherheit durch zügiges, rückwärtiges Ausparken zu erleichtern. Die CP-Zone ist in einem Abstand von 2,5 m zur Straße angeordnet, um den notwendigen Schutzstreifen zu der Gashochdruckleitung einzuhalten und um die Sichtbarkeit der Kapelle von der Straße aus nicht einzuschränken. Um diese Sichtbarkeit zu gewährleisten, wurde zudem eine maximale Höhe von 4,50 m für Garagen und Carports festgesetzt. Für Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, gilt diese Höhenbegrenzung nicht.

### **2.5 Nebenanlagen**

Auch Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten; zudem sind sie mit 2,5 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten, um den Blick zur Kapelle freizuhalten.

### **2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sein.

### **2.7 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen müssen für das Ortsbild im ländlichen Raum grüngärtnerisch (Nutz- und Ziergärten) mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

### **2.8 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. Zusätzlich soll die thermische Belastung durch Aufheizung verringert werden.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Verfahren nach § 13b nicht erforderlich.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

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. Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Es wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachhaltigen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden. Insbesondere können damit Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen sowie Beeinträchtigungen von Fledermäusen minimiert werden.

## **2.9 Leitungsrecht**

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist zum Schutz der Leitung weder die Errichtung von Gebäuden oder Mauern (in Längsrichtung) noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Befestigte Hofflächen und Zuwegungen sind erlaubt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass jegliche Tiefbauarbeiten innerhalb des Schutzstreifens nur mit Rücksprache des Versorgungsunternehmens ausgeführt werden dürfen. Hierzu zählen die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplanten Bauplätze und das Auskoffern zum Aufbau von befestigten Oberflächen.

## **2.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Um das Gebiet einzugrünen, wurde ein 5 m breiter Streifen im Süden zur Bepflanzung mit Sträuchern sowie die Pflanzungen von heimischen Bäume pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Dies ermöglicht einen begrünenden Sichtschutz und einen harmonischen Übergang zur Landschaft sowie zum Gewässerrandstreifen des Seebachs. Zudem wurde festgesetzt, dass je Grundstück mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist, um die Eingrünung des Gebiets am Ortsrand zu unterstützen.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

#### **3.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

Auf weitere gestalterische Vorschriften zur Gebäudegestaltung in Form Örtlicher Bauvorschriften wurde analog zum unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Beundwiesen“ aus dem Jahr 2016 verzichtet, da die Bebauung aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe sowie dem Baufenster bereits Vorgaben zur möglichen Ausgestaltung erhalten hat. Zudem ist durch die weitere Bebauung nicht mit einer Beeinträchtigung der Gestaltung des Ortsbilds zu rechnen, auch wenn z.B. modernere Dachformen wie ein Flachdach gewählt werden.

### **4 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Beundwiesen II“ im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes durch das Büro 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form einer „Umweltanalyse“, der Bestandteil der Begründung ist.

### **5 WASSERSCHUTZGEBIET**

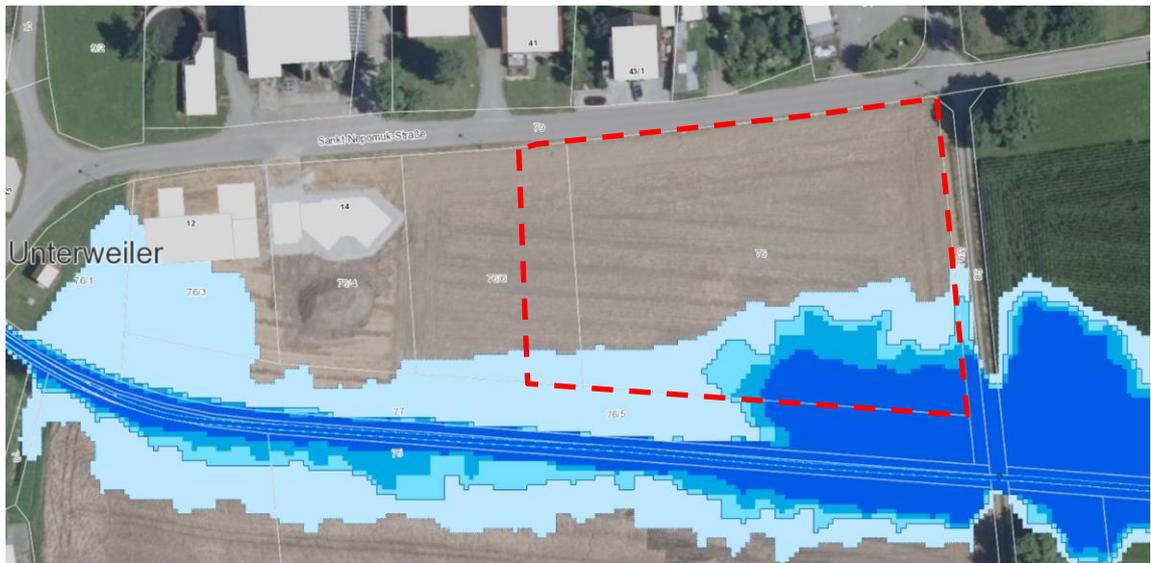
Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

### **6 GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Südlich außerhalb des Plangebiets fließt der Seebach. Die Gemeinde hat den nördlichen Gewässerrandstreifen (10 m ab Bach-Grundstücksgrenze auf dem Flurstück Nr. 76/5) erworben. Vorgesehen ist die Verbesserung der Uferstrukturen durch partielle Aufweitungen bzw. Abflachungen und den Einbau von Störsteinen und Wurzelstöcken in den Uferbereichen.

## 7 HOCHWASSER

Südlich des Plangebiets fließt der Seebach. Das Allgemeine Wohngebiet liegt außerhalb der nach Hochwassergefahrenkarte der LUBW ausgewiesenen HQ10, HQ50, HQ100- und HQextrem-Flächen. Teile der privaten Grünfläche liegen im Bereich des HQ10, HQ50, HQ100 und HQextrem. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – insbesondere §§ 78, 78a und 78b WHG – sind zu beachten.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte LUBW (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

## 8 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der gesamte Ortsteil Unterweiler lag im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.030. Altshausen-Laubbach-Fleischwangen. Ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets mit Herausnahme des Ortes Unterweiler wurde durchgeführt (LRA Ravensburg). Während der Anhörung gingen keine Stellungnahmen ein, das Änderungsverfahren wurde positiv beschieden und die Änderung am 21.04.2016 rechtskräftig.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Die geplanten Gebäude können an die Ver- und Entsorgungsleitungen, welche in der Sankt-Nepomuk-Straße liegen, angeschlossen werden.

2006 wurde die Straße samt Kanälen saniert; in der Straße liegt ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal als Freispiegel und ein Schmutzwasserkanal als Druckleitung (Richtung Oberweiler).

## 10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / GERUCHSIMMISSIONEN

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, dessen Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken können. Aufgrund dieser Kenntnis wurde vom Büro iMA Richter & Röckle ein detailliertes Geruchsprognosegutachten für den Bebauungsplan erstellt. Dafür wurden alle emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Umkreis des Plangebiets vor Ort aufgenommen und die Zulässigkeit der Tierhaltung anhand der bestehenden Bau- und Betriebsgenehmigungen eingeschätzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im westlichen Teil des Plangebiets die Geruchsimmissionen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % liegen. Im östlichen Bereich wird der Immissionswert von 10 % jedoch überschritten.

Im vorliegenden Fall kann jedoch zur Beurteilung aus den folgenden Gründen ein Zwischenwert von bis zu 15 % angesetzt werden:

- Aufgrund der Lage des östlichen Teils im unmittelbaren Übergang zum Außenbereich erscheint es angemessen, dass etwas höhere Werte akzeptabel sind.
- Aufgrund der Vielzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Unterweiler kann von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden.
- Der angenommene Tierbestand basiert insbesondere beim maßgebenden Landwirt Nr. 8 (siehe Gutachten) auf der Grundlage einer Bau- und Betriebsgenehmigung aus dem Jahr 1962. Aktuell sind deutlich weniger Tiere im Bestand vorhanden und es erscheint vor dem Hintergrund der sich immer stärker in Richtung Tierwohl entwickelnden Anforderungen an die Haltungsbedingungen unrealistisch, dass künftig die Baugenehmigung ausgeschöpft werden kann. Daher besteht keine Gefahr, dass Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung entstehen können.

Dies rechtfertigt im konkreten Fall zur Beurteilung der Geruchsimmissionen von max. 15% auszugehen. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet gemäß Gutachten eingehalten.

#### **11 BODENORDNUNG**

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

#### **12 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

#### **13 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,26 ha
Private Grünflächen	ca.	0,24 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>0,50 ha</b>

Ostrach, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

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

Christoph Schulz  
Bürgermeister