

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Geordnete städtebauliche Entwicklung / Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Bestehende Rechte .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
2.2	Garagen und Stellplätze .....	5
2.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	5
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	6
3.1	Dachneigung der Hauptgebäude .....	6
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	6
3.3	Stellplatzverpflichtung .....	6
4	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG .....	6
5	ANGRENZENDE WALDFLÄCHE UND WALDABSTAND .....	7
6	VERKEHRERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....	7
6.1	Verkehrerschließung .....	7
6.2	Ver- und Entsorgung .....	7
7	BODENORDNUNG .....	7
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	7

## **1 ALLGEMEINES**

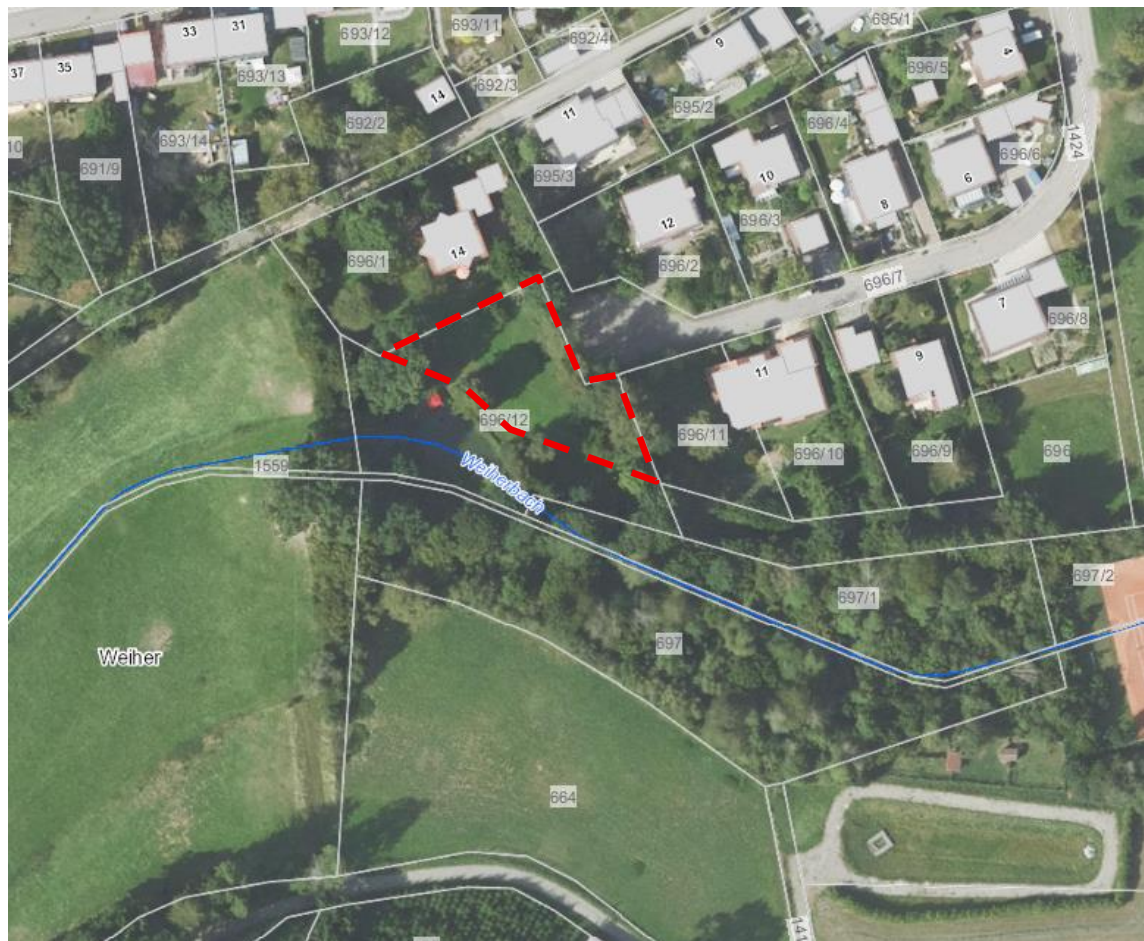
### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Hauptort Ostrach wurde Anfang der 1980er-Jahre das Bebauungsplanverfahren „Bei der Ostrachtalschule“ zur Ansiedlung eines Wohngebiets im Bereich der heutigen Straße „Am Römerhof“ gestartet, welches jedoch nicht abgeschlossen und der Bebauungsplan daher nicht rechtskräftig wurde. Über die Jahre wurden Baugenehmigungen im Bereich der Straße „Am Römerhof“ erteilt. Das Flurstück Nr. 696/12 westlich der Straße „Am Römerhof“ ist jedoch aktuell als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Davon soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden, um auf einem Teil des Flst. Nr. 696/12 unter Berücksichtigung des nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen auf 25 m reduzierten Waldabstands zu angrenzenden Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG auf den Flurstücken Nrn. 697 und 697/1 sowie unter Berücksichtigung eines bestehenden Teichs sowie des Weiherbachs die planungsrechtliche Grundlage für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- 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 Plangebiets / Geltungsbereich**

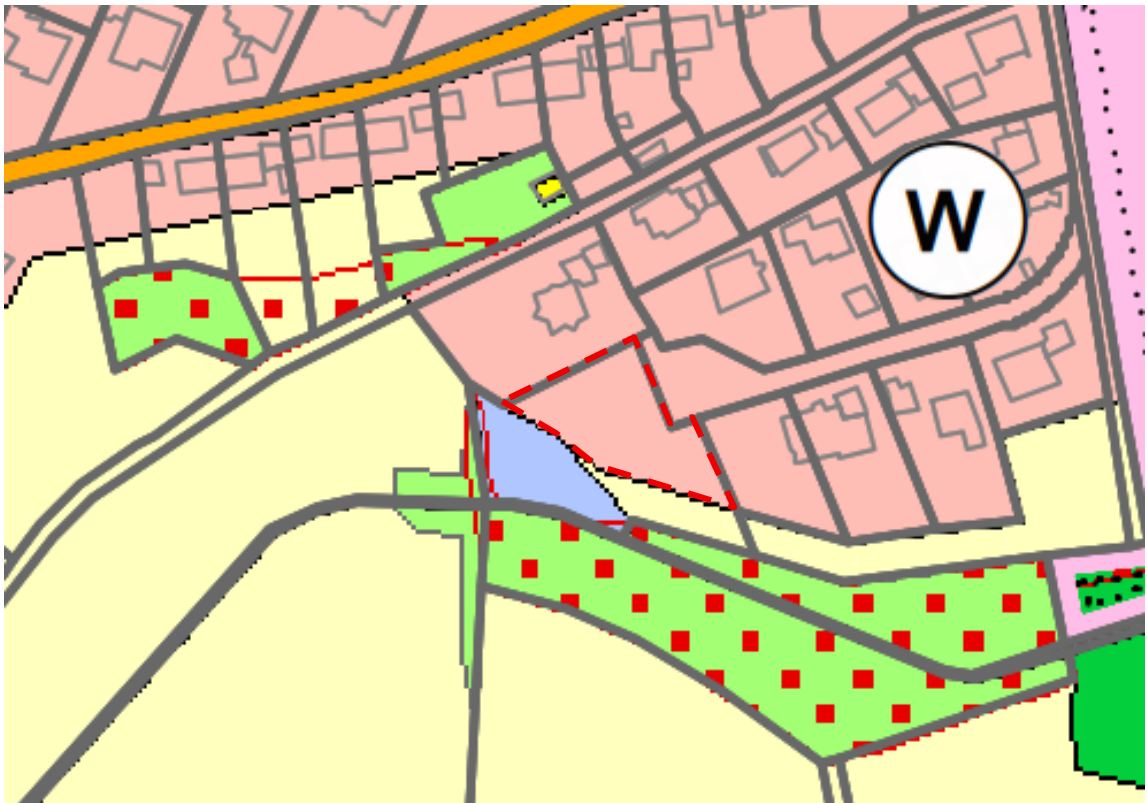
Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptorts Ostrach westlich der Straße Am Römerhof, umfasst einen Teil des Flst. Nr. 696/12 und wird aktuell als Wiesenfläche genutzt.



Luftbild (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

### 1.3 Geordnete städtebauliche Entwicklung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 34 (5) BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für Wohnen dar. Die Flächen sind über das bestehende Straßennetz erschlossen und die bestehende Siedlung wird am Rand baulich arrondiert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Aufstellung der Einbeziehungsatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.



Auszug FNP (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

#### 1.4 **Bestehende Rechte**

Der Geltungsbereich befindet sich bis dato im Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### 1.5 **Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Für den vorliegenden Fall wird das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungsatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet, durch das Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungsatzung sind im vorliegenden Fall erfüllt, da die Aufstellung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vor, da es in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets kein Natura-2000-Gebiet gibt. 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.

Gemäß § 34 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Einbeziehungsatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dennoch sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen.

### **Verfahrensablauf**

27.01.2026	Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach fasst den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“
27.01.2026	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Einbeziehungssatzung sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Ostrach macht von der Möglichkeit Gebrauch, nach § 34 (5) BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen, um die Belange des Arten-/ Naturschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine optimale, effiziente sowie zugleich flexible Ausnutzung des Baugrundstücks durch die Bauherren möglich ist. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen hierbei den Waldabstand zum angrenzenden Wald.

### **2.2 Garagen und Stellplätze**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6,0 m von der Toröffnung haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den öffentlichen Verkehrsraum dominieren.

### **2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen unter Verwendung offener Belege versickerungsfähig angelegt werden. Dadurch soll der Eingriff in den

Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belasteten Niederschlagswasser minimiert werden und die thermische Belastung durch Aufheizung verringert werden.

Um den Boden und das Grundwasser 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 und des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Gemeinde Ostrach macht von der Möglichkeit Gebrauch, nach § 34 (5) BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO als Örtliche Bauvorschriften in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen, um baugestalterische Regelungen zu treffen.

#### **3.1 Dachneigung der Hauptgebäude**

Damit sich die Neubebauung harmonisch in die Dachlandschaft der Umgebung einfügt, sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen, um sowohl klassische als auch moderne Formen geneigter Dächer wie z.B. Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer anzubieten, gleichzeitig aber Flachdächer, die in Ostrach bei bestehenden Hauptgebäuden nur vereinzelt vorhanden sind, auszuschließen. Dabei werden die Lage des Plangebiets am Ortsrand im ländlichen Raum und die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Insbesondere Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Gemeinden im ländlichen Raum wie Ostrach seit jeher. Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich durch Satteldächer gekennzeichnet. Walmdächer sind von der äußeren Erscheinung den Satteldächern ähnlich und vereinzelt vorhanden. Die exemplarisch genannten Pult- und Zeldächer sind eine moderne Form von geneigten Dächern, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden und daher auch im Plangebiet ermöglicht werden.

#### **3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahren und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Damit sollen Teile der Bodenfunktionen erhalten, die Wohnbebauung durchgrünt, das Mikroklima durch Minimierung der thermischen Aufheizung und Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

#### **3.3 Stellplatzverpflichtung**

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

### **4 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da die Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt 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. Darüber hinaus sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltfachbeitrag mit Eingriffs-Kompensationsbilanz“ des Büros 365°, der Bestandteil der Begründung ist.

## 5 ANGRENZENDE WALDFLÄCHE UND WALDABSTAND

Südlich grenzt eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG im Bereich der Flst.-Nrn. 697 und 697/1 an. Die Oberhöhe des Waldes liegt im Bereich des Flst.-Nr. 696/12 bei ca. 20 m. Aufgrund der Senkenlage der Flurstücke Nrn. 697 und 697/1 ist nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen eine Reduzierung des nach LBO erforderlichen Waldabstands von 30 m auf 25 m denkbar. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung wurde so angelegt, dass die Hinterkante des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters 25 m Abstand zum Waldrand einhält.

## 6 VERKEHRERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lage der Grundstücke an einer öffentlichen Straße (Am Römerhof) gesichert.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden technischen Infrastrukturen sichergestellt werden.

## 7 BODENORDNUNG

Eine ggf. erforderliche Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Summe / Geltungsbereich ca. 1.145 m<sup>2</sup>

Ostrach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Lena Burth  
Bürgermeisterin

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

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

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_.

Ostrach, den

Ostrach, den

Lena Burth  
Bürgermeisterin

Lena Burth  
Bürgermeisterin