

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften

„Brühlwiesen“ in Einhart

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 01.03.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

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

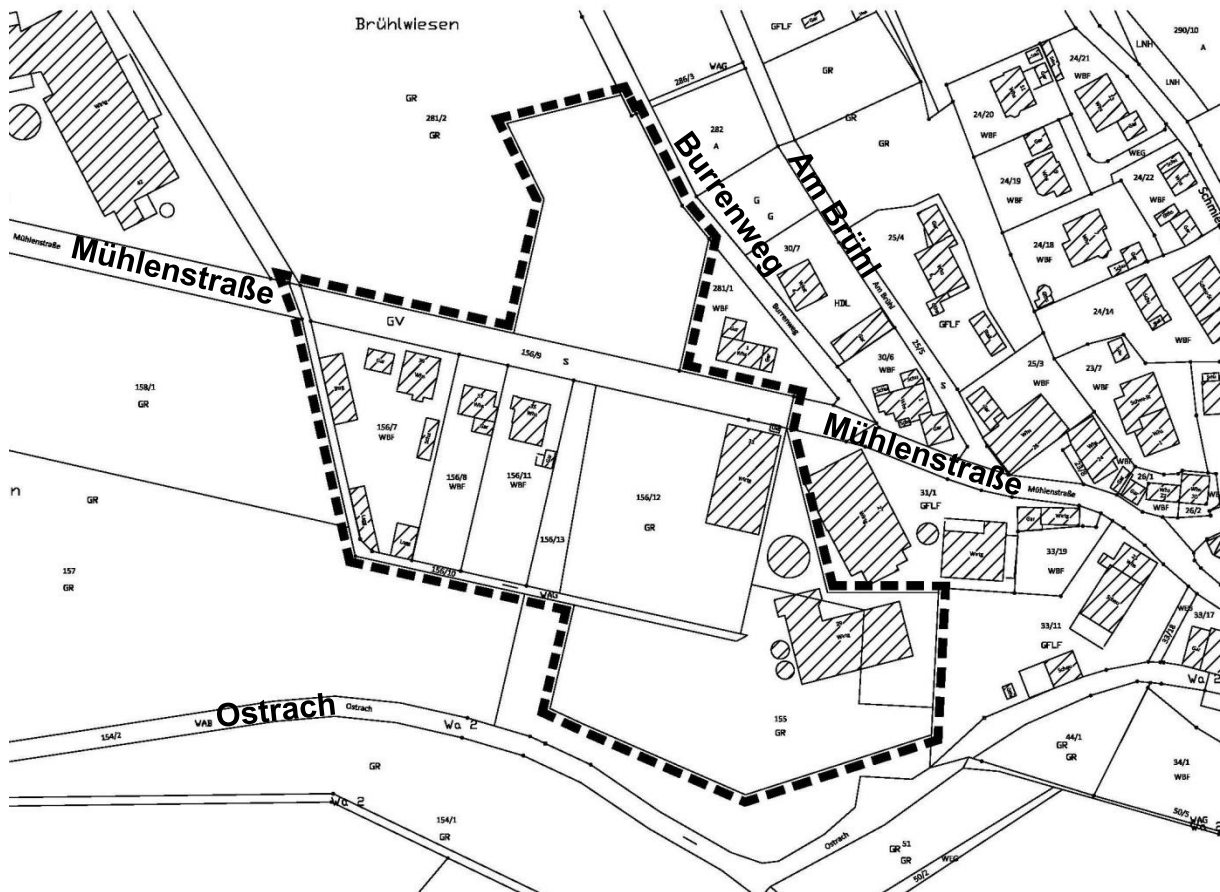
Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

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

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Einhart der Gemeinde Ostrach, südlich und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich schließt im Osten an bereits gemischt genutzte Flächen an, im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Das ca. 1,88 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8, 156/11 und 156/12 sowie Teilflächen von Flst. 31/1, 155, 156/10, 157 und 281/2.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 01.03.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie der Geruchsausbreitungsberechnung vom

12.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ostrach, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ostrach.de/buergerservice/bekanntmachungen-planen-bauen/> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 01.03.2021 (365° freiraum + umwelt, Überlingen)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung (bes. Vögel und Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.

2. auf den Boden:

Informationen zu den vorhandenen Böden. Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen;

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung und Eingrünung des Geltungsbereichs sowie Minderung der Fernwirkung; Informationen zu Ausgleichsmaßnahmen.

4. auf das Klima:

Informationen über die voraussichtliche Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Windverhältnissen und Kaltluftströmen sowie Auswirkungen auf diese. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Pflanzungen im Plangebiet;

5. auf den Menschen:

Informationen zu Emissionen und Belastungen im Wohnumfeld von Menschen. Informationen zu Bedeutung und Auswirkung auf die Naherholung;

6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser und dem Wasserschutzgebiet „WSG Eimühle-Habsthal“. Informationen zu Oberflächengewässern. Informationen zur Hochwassergefährdung und Überschwemmungsflächen.

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Informationen zu potentiellen Beeinträchtigungen von Kulturgütern (denkmalgeschützten Gebäuden) außerhalb des Plangebietes. Informationen zu Sachgütern innerhalb des Plangebietes.

8. auf die Fläche:

Informationen zur Flächengröße. Informationen zu Flächenzerschneidungswirkungen.

- **Geruchsausbreitungsberechnung** vom 27.01.2020 (Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft)
 - Berechnung der Geruchsausbreitung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Unterlagen zum Hochwasserschutz sind noch nicht vollständig. Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht, Stellungnahme vom 13.11.2020: Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Der Bebauungsplan fällt in den Anwendungsbereich von § 78 Abs. 3 WHG, der Grundsätze für die Bauleitplanung im Innenbereich aufstellt. Es fehlen in der Begründung Ausführungen dazu, wie die Planung den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht werden soll. Dies ist noch zu ergänzen.

- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Unterlagen zum Naturschutz noch nicht vollständig und damit nicht aussagekräftig genug sind. Um Vervollständigung der Unterlagen wird gebeten.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Das Plangebiet befindet sich teilweise im WSG „Eimühle-Habsthal“, Zone IIIA. Hier sind die Festlegungen der RVO zu beachten. Insbesondere ist in der Zone IIIA die Nutzung von Erdwärmesonden bzw. Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Das Erschließungsgebiet ist nach den vorgelegten Planunterlagen fachgerecht zu erstellen und stets im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Insbesondere ist der Ersatzretentionsraum als Rückhalteraum dauerhaft zu gewährleisten. Die Arbeiten in Gewässernähe sind für das Gewässer so schonend wie möglich auszuführen.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden bitten wir zu prüfen und zu ergänzen.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: 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.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Aufgrund der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Kästle durch eine beantragte Nutzungsänderung auf Flst. 160 sowie des Neubaus eines Legehennenstalls zwischen den Flst. 279 und 280/1 wurden vom Fachbereich Landwirtschaft im Januar 2020 eine erneute Geruchsausbreitungsberechnung mit dem System GERDA durchgeführt. Diese Berechnung lieferte im Gegensatz zu der Berechnung aus dem Jahr 2017 etwas höhere Werte an Geruchsstundenhäufigkeiten,

insbesondere auf der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Teilfläche. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beträgt der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete 0,10, d. h. eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert ist nach der vorliegenden Geruchsabschätzung überschritten.

- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Vom Fachbereich Landwirtschaft kam ferner der Hinweis, dass aus dortiger Sicht auf der nördlichen Teilfläche die Ausweisung eines Gewerbegebietes besser wäre als ein Mischgebiet. Diese Empfehlung lässt sich anhand der GIRL begründen, da der Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete 0,15 beträgt. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen wären in diesem Fall noch vollumfänglich vom Immissionswert abgedeckt. Im Hinblick auf den Schallschutz wäre eine Gewerbegebietsausweisung vertretbar. Es ist allerdings zu beachten, dass die Gewerbebetriebe auf besagter Teilfläche dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen, insbesondere den Wohnnutzungen, Rechnung zu tragen haben.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage des grundsätzlich bei Bauleitplänen anzuwendenden gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen erstellt. Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Vorschlägen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kann seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Im Umweltbericht fehlen jedoch aussagekräftige Ausführungen zum „Artenschutz“. Es sind daher noch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen - insbesondere zu Vögeln und Fledermäusen - zu ergänzen. Ggf. sind Vorschläge zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Für die Pflanzung der Baumreihen am Siedlungsrand sind zertifizierte gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege tangiert wird und diesbezüglich noch der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben im Verfahren zu beteiligen ist.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 13.11.2020: Der Hinweis auf die bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben wird ausdrücklich begrüßt. Wünschenswert wäre zudem ein Hinweis auf die durchlässige Gestaltung von Einfriedungen für z. B. Kleinsäuger, d. h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden. Zur Schonung der Insekten auf eine Beleuchtung der freistehenden Werbeanlage soll aufgrund deren Wirkung in die freie Landschaft verzichtet werden.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die den Planungsunterlagen angehängte Geruchsanalyse des RP Tübingen aus dem Jahr 2017 entspricht nicht mehr der aktuellen Genehmigungslage. Deshalb wurde eine Abstandsberechnung nach VDI 3894 mit dem Programm GERDA IV durchgeführt. Aufgrund der Geruchshäufigkeiten erhebt der FB Landwirtschaft Einwände gegen die Ausweisung als Mischgebiet.
- Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 13.11.2020: Die Ausgleichsmaßnahme K1 erschwert die Bewirtschaftung der nebenliegenden Ackerfläche. Zudem führt es zu einer Beschattung dieser. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt, somit ist die fehlende Unternutzung unklar. Um die

genannten Punkte zu vermeiden sollte die Bepflanzung an den Rand des Bebauungsplanes, oder an den Rand des Gewässerrandstreifens gelegt werden.

- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 22.10.2020: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rhein-gleitscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Planungsgebiets innerhalb der Schutzzonen IIIA des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Eimuehle-Habsthal“ (WSG Nr. 437026) befindet.
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 29.10.2020: Hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen für das Plangebiet wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 13.10.2020 verwiesen. Das Regierungspräsidium stellt fest, dass das Vorhaben gegenwärtig im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, da das Plangebiet in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“. Die Planung der Gemeinde Ostrach kann daher erst umgesetzt werden, wenn die im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes vorgesehene Rücknahme des Schutzbedürftigen Bereiches verbindlich ist.
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 29.10.2020: Es erscheint erforderlich, zunächst zu prüfen, ob zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen die Verwendung der im Jahr 2017 erstellten Geruchsabschätzung sachgerecht ist. Hier sind ggfs. nicht alle aktuell vorhandenen bzw. genehmigten Geruchsquellen (insbesondere Ställe) berücksichtigt.
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 29.10.2020: Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 06.11.2020: In der direkten Umgebung des vom BPL eingeschlossenen Areals wurden im 19. Jh. laut Schulchronik von Habsthal zahlreiche Hölzer aufgefunden, bei denen es sich um Pfahlbau- oder Bohlenwegreste handeln könnte, also Überbleibsel prähistorischer Siedlungstätigkeiten. Die genauere Situation ist bisher nicht archäologisch untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch auf dem Gebiet des BPL Brühlwiesen prähistorische Reste erhalten haben, die mit diesen Funden in Zusammenhang stehen.
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 13.10.2020: Das oben angeführte Vorhaben liegt nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“, der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, den Schutzbedürftigen Bereich an dieser Stelle zurückzunehmen. Das Vorhaben wird damit nach aktuellem Stand der Regionalplanfortschreibung vom neu abgegrenzten Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht tangiert (Beschluss der Verbandsversammlung am 20.07.2018).
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 13.10.2020: Zudem liegt der Bebauungsplan nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Eimühle-Habsthal“ (festgesetzt am 04.07.1997) wurden die Vorgaben des Regionalplans weiter konkretisiert, so dass heute die

Wasserschutzgebietsverordnung „Eimühle-Habsthal“ zu beachten ist (Schutzgebietszone IIIA). Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, den Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft herauszunehmen (Beschluss der Verbandsversammlung am 20.07.2018).

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ostrach, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ostrach, den 04.03.2021

Christoph Schulz
Bürgermeister