
Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan

Brühlwiesen

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht



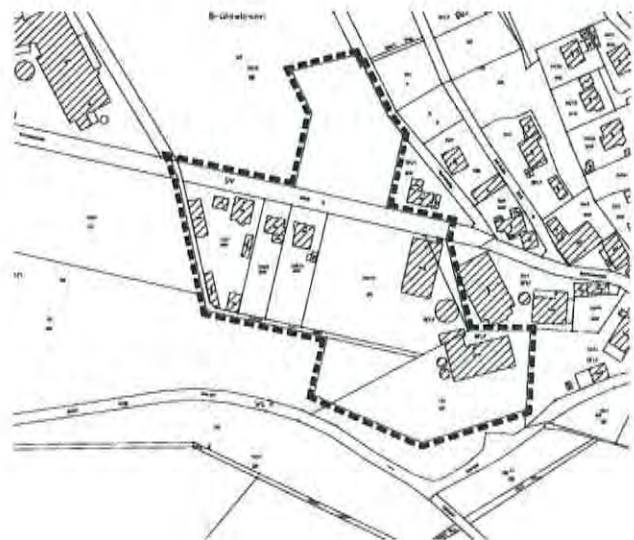
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brühlwiesen“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Geruchsausbreitungsberechnung
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 05.07.2021

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE OSTRACH

über

- a) den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 05.07.2021

- a) den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom 05.07.2021
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 05.07.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom 05.07.2021
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 05.07.2021
3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom 05.07.2021
 - b) Umweltbericht vom Juni 2021
 - c) Geruchsausbreitungsberechnung nach GERDA vom 27.01.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ostrach, den 06. Juli 2021

Christoph Schulz
Bürgermeister



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.

Ostrach, den 12. Juli 2021



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 15.07.2021.

Ostrach, den 15. Juli 2021



Christoph Schulz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 14

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

1.1.1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.1.3 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

1.1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig.

1.1.2.2 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.2.3 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.2.4 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

1.1.2.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Gebäudehöhe

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche (Mühlenstraße) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.3 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.4 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.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Lager- und Abstellflächen als gewerbliche Hauptnutzungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Abstell- und Lagerflächen zulässig. Die Höhe von auf diesen Flächen gelagerten Materialien sowie der zur Lagerung erforderlichen Regale ist auf eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des gelagerten Materials bzw. des Regals.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Abstell- und Lagerflächen sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Fläche, auf der Garagen und Carports nicht zulässig sind“ nicht zulässig. Ferner müssen Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 14

- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im gesamten Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.
- 1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 1.9.2 Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterterrassen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.
- 1.9.3 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.
- 1.9.4 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.
- 1.9.5 Durchgehende Mauern oder Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.
- 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche R ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Ostrachtal zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.11 Pflanzung einer Baumreihe** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Reihe aus insgesamt 10 Laubbäumen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt 7 m. Im Wurzelbereich der Bäume ist keine Versiegelung oder Schotterung zulässig. Wühlmaus- und Biber-Verbissschutz ist anzubringen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf Dächern und die entsprechenden Dachflächen sind farblich aufeinander abzustimmen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dach- und Fassadenflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
 - Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig,
 - ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein.
- 2.2.4 Werbung mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) ist nicht zugelassen.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m² beträgt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 14

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB / § 9 (6A) BAUGB)

3.1 Unbewegliches Bau- und Kunstdenkmal gem. § 2 DSchG

Auf Flurstück 31/1 (Mühlenstraße 27) liegt eine Scheuer aus Fachwerk, der als unbewegliches Bau- und Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG verzeichnet ist.

An der Erhaltung des Denkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Das Denkmal befindet sich außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Auswirkungen auf das Denkmal sind nicht gegeben.

3.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 (2) WHG i. V. m. § 78 und § 78a WHG n. F.

Die Bestimmungen des § 78 (4) WHG (n. F.) i. V. m. § 78 (5) WHG (n. F.) und § 78a (1) und (2) WHG (n. F.) sind zu beachten.

3.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG n. F.)

In den Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 14

4 HINWEISE

4.1 Dachbegrünung

Es wird, u. a. zur der Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung $< 10^\circ$ mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Stärke empfohlen. Hierfür bieten sich insbesondere Flachdächer an.

4.2 Beachtung von Vogelbrutzeit und Fledermausquartieren im Baustellenbetrieb

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist. Falls eine Betroffenheit festgestellt wird, sind entsprechende Ersatznismöglichkeiten bzw. Quartiere zu schaffen.

4.3 Pflanzung einer Baumreihe außerhalb des Geltungsbereichs

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich wird auf FlSt. 155 eine Baumreihe aus insgesamt 5 gebietsheimischen Laubbäumen gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Alle Bäume sind zwingend mit Biberschutz zu versehen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 7 m. Zu beachten sind die Mindestabstände zum westlich gelegenen Flurstück und das zwischen Baumreihe und Geltungsbereich verlaufende Leitungsrecht. Es erfolgt keine Änderung der Unternutzung (Wiese).

4.4 Entwicklung einer Blühbrache außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Eingriffsflurstück Nr. 155 ist der Gewässerrandstreifen auf einer Fläche von rd. 1.200 m² als Blühbrache zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Bodenvorbereitung

Boden 20 cm tief fräsen, Arbeitsgang 2x im Abstand von 2-3 Wochen durchführen. Die vorhandenen Gräser können in dieser Zeit ein zweites Mal auflaufen und werden durch die zweite Bodenbearbeitung stärker zurückgedrängt. Danach eggen zur Saattbettvorbereitung.

Bitte beachten: in den ersten 5 m ab BOK ist keine wendende Bodenbearbeitung zulässig, lediglich Bodenbearbeitung bis 10 cm Tiefe (nach § 29 WG BW). Nach § 29 Abs. 4 WG i. V. m. § 38 Abs. 5 WHG kann aber von den Verboten zum Schutz des Gewässers befreit werden (kann auch mündlich erfolgen), wenn dies zur Erreichung der Aufwertungsmaßnahmen fachlich sinnvoll ist; bei erteilter Befreiung ist 20 cm Bodenbearbeitungstiefe zulässig.

Saatgut

Saatgut aus dem Produktionsraum 8 Alpenvorland, Ursprungsgebiet 17 südliches Alpenvorland; z.B. Rieger-Hofmann „23 Blühende Landschaft“ oder Saaten Zeller „Lebensraum I“, „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder überjährige Blümmischung FAKT M3 (erhältlich bei diversen Saatgutherstellern). Saatgutmenge: 1 -3 g/m², Hochmischung mit Schrot zur besseren Verteilung auf 10 g/m².

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 14

Ansaat

Flache Aussaat mit anschließendem Anwalzen (Herstellung von Bodenkontakt). Keimlinge benötigen mind. drei Wochen nach Auflaufen ausreichend Feuchtigkeit: Aussaat in Trockenphasen vermeiden. Saatzeitpunkt: März / April oder Mitte August bis spätestens 15. September

Folgepflege, Bewirtschaftung

Im zweiten Frühjahr ist ein Schnitt sinnvoll. Danach ggf. Mulchmahd im zeitigen Frühjahr, alle 2 Jahre, um Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Nach etwa 5 Jahren muss die Fläche erneut geerntet und neu eingesät werden. Bei starkem Auftreten von Ampfer- und Distelplatten, sind diese „Nester“ frühzeitig abzumähen.

4.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsverfahren des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 14

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Sie sind locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

Bei einer Lagerung von länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die einschlägigen Normen sowie das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sind anzuwenden.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 14

4.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

4.7 Wasser und Abwasserbeseitigung

Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostrach abzuleiten.

Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Fehlanlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

Gewerbliches Abwasser

Bei der Lagerung, Abfüllung, Verwendung, Herstellung, Behandlung und dem Umschlagen von gasförmigen, flüssigen und festen wassergefährdenden Stoffen und

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 14

Gemischen müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ergeben, eingehalten werden. Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. 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. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

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. Die entsprechenden Vorgaben 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.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Oberirdische Gewässer

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. Baumaterialien und Aushub sind so zu lagern, dass sie bei Hochwasser weder abgeschwemmt werden noch eine Gewässerverunreinigung verursachen können. Die Lagerung von Betriebsstoffen (Öl, Treibstoff, Schmiermittel usw.) ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Baumaschinen sind während der arbeitsfreien Zeit außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Die Wartung der Maschinen ist in Gewässernähe nicht zulässig. Die Anlage ist stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Nach einem abgelaufenen Hochwasser ist die Anlage zu überprüfen. Festgestellte Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.

4.8 Denkmalschutz

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.

Der geplante Neubau liegt in einem Bereich mit ehemaliger Vorgängerbebauung. Um die Situation besser beurteilen zu können, bittet das Landesamt für Denkmalpflege um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren und am Baugenehmigungsverfahren. Den Unterlagen im Bauantrag ist eindeutiger zu entnehmen, ob und welche baubegleitenden Maßnahmen das Landesamt für Denkmalpflege für notwendig

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 14

erachtet, um Einblicke in die dort kartierten anmoorigen Böden zu bekommen und eventuell vorhandene Bodendenkmale ausschließen zu können.

Sollten im weiteren Verlauf der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.9 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien • Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

4.10 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Die Mindestsichtfelder von 3 / 70 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

4.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 14

4.12 Wärmepumpen

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

4.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingleitscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.14 Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken

Die Gemeinde sieht auf Grundlage von § 126 (1) BauGB vor, die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Diese sollen auf Höhe der zulässigen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 0,50 m zur Straßenkante aufgestellt werden.

Die Gemeinde hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der Beleuchtungsanlagen entstehen, zu beseitigen.

4.15 Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.16 Netze BW GmbH

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53-22 30 / Telefax: +49 7351 53 -21 35 / E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Ostrach, den **12. Juli 2021**



Christoph Schulz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Bury*

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

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 15.07.2021.

Ostrach, den **12. Juli 2021**



Christoph Schulz
Bürgermeister



Ostrach, den **15. Juli 2021**



Christoph Schulz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 14

ANHANG I – PFLANZLISTE

Minimierungsmaßnahme M7 gemäß Umweltbericht (Pflanzung einer Baumreihe) und
Kompensationsmaßnahme K1 gemäß Umweltbericht (Pflanzung einer Baumreihe)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, StU 14-16 cm.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (auch i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Zusätzlich nur für M7:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

INHALT

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

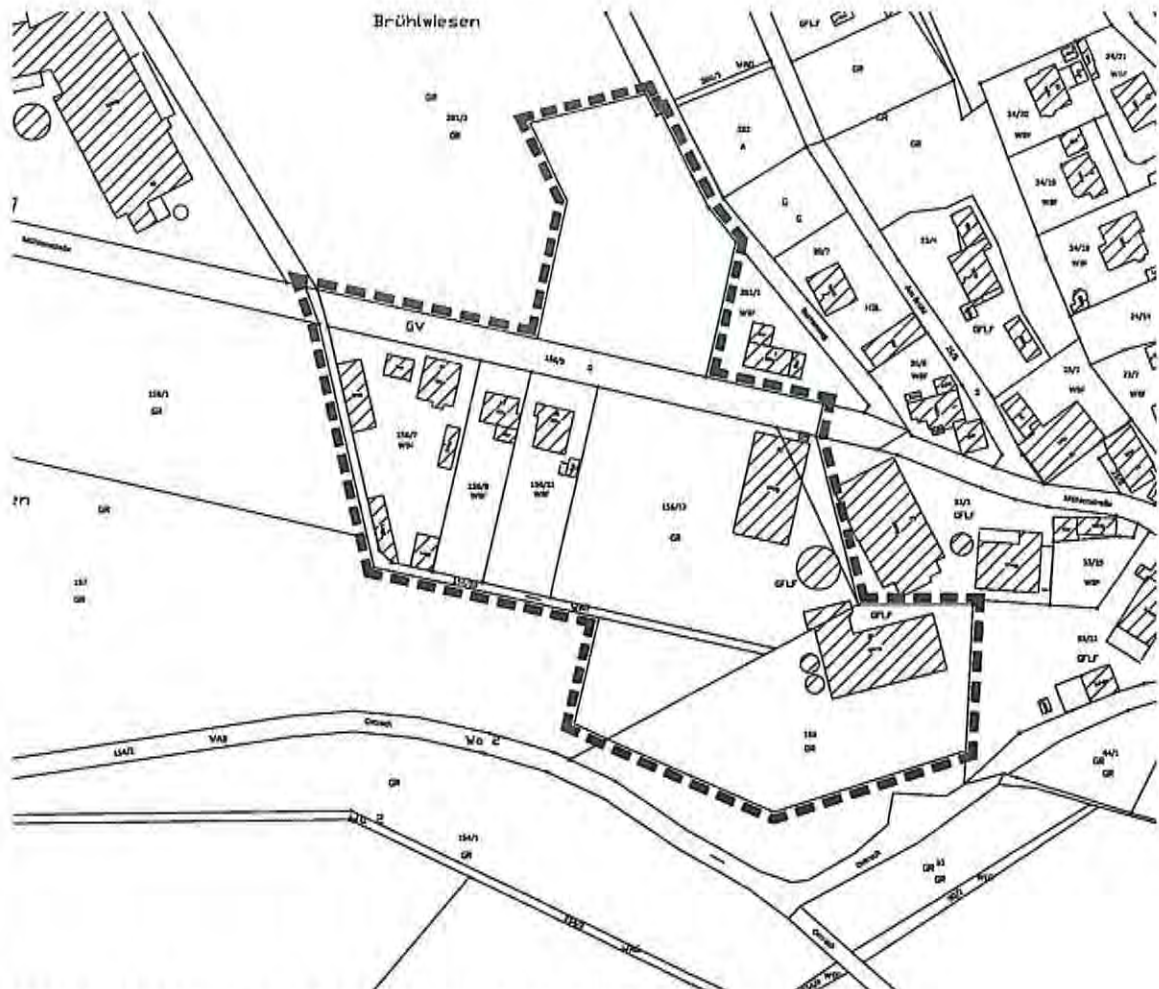
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen soll durch die Überplanung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine flächensparende Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen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

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

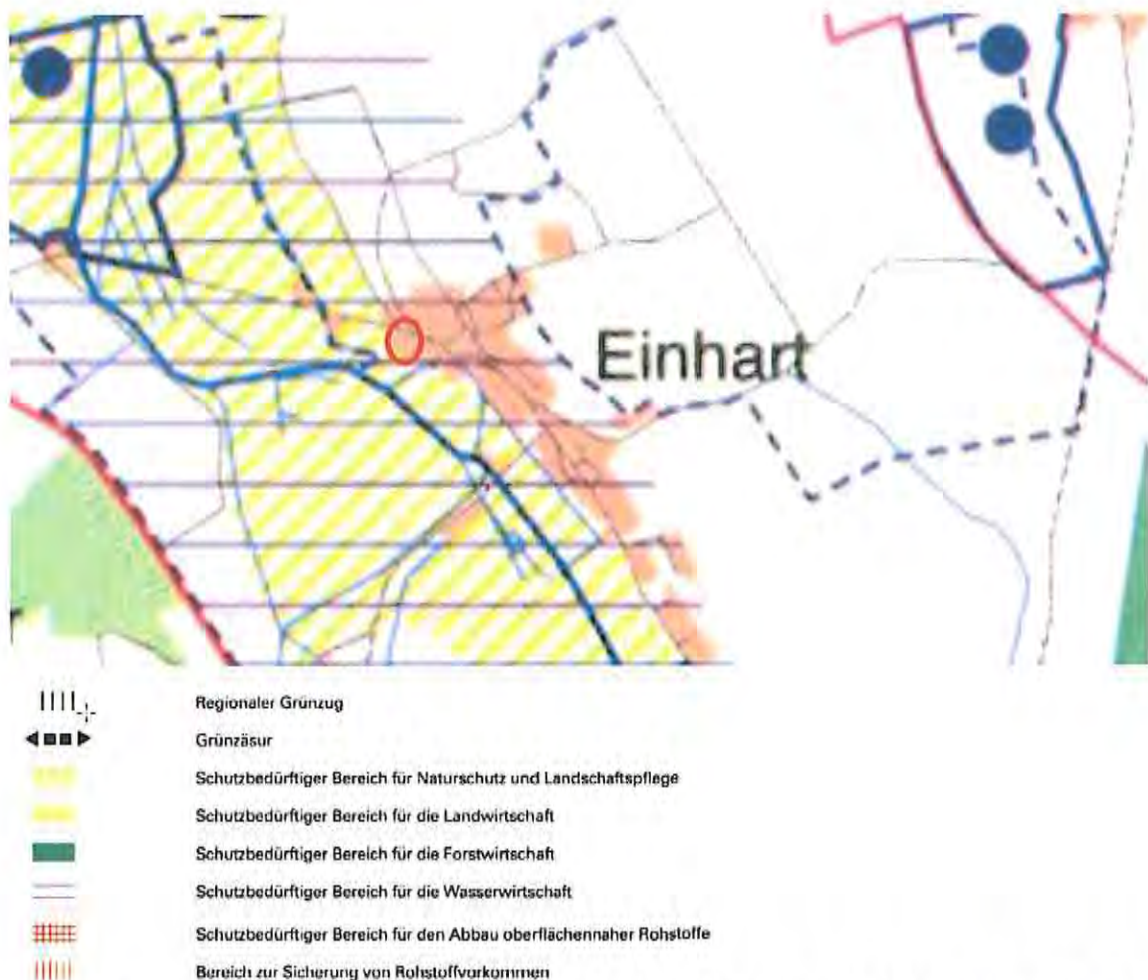
Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Einhart der Gemeinde Ostrach, südlich und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich schließt im Osten an bereits gemischt genutzte Flächen an, im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Das ca. 1,88 ha große Plangebiet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



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

1.3 Regionalplan

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



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

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

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

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

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

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

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

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

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

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

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

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

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

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Ostrach nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen

könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

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

Vollgeschosse

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

Maximale Gebäudehöhe

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

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden, um den Belangen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

2.3 Bauweise

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

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

2.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

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

2.7 Verkehrsfläche

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

2.8 Öffentliche Grünfläche

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

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sollen durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser minimiert werden. Darüber hinaus sollen der Oberflächenabfluss und Abflussspitzen reduziert werden sowie das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Anhand der Verwendung offenerporiger Beläge soll die thermische Belastung durch Aufheizung verringert werden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Damit soll ferner eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ (Zone IIIB) und der Oberflächenwässer vermieden werden.

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

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

2.10 Pflanzung einer Baumreihe

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

2.11 Leitungsrecht

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

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

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der sensiblen Lage am nordwestlichen Ortsrand von Einhart ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe eines Gebäudes nicht überragen dürfen. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² (übliches Euro-Format, 3,80 m x 2,70 m) sein.

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

3.3 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, sich gegenüber Dritten abzuschirmen. Andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

3.4 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4 UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

5 HOCHWASSER

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



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (ohne Maßstab; Plangebiet rot gestrichelt)

Durch vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb der bei einem HQ100-Ereignis überfluteten Fläche ein Baugebiet einschließlich einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ein neues Baugebiet liegt aber nicht vor, da die überplanten Flächen in diesem Teilbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Vorschriften des § 78 (1) und (2) WHG (n. F.) gelten deshalb nicht. Daher sind in vorliegendem Fall die Vorschriften des § 78 (4) WHG (n. F.) einschlägig; die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen u.a. nach § 30 BauGB ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde nach § 78 (3) WHG (n. F.) u.a. bei der Änderung von Bebauungsplänen bei der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die vorliegende Bebauungsplanung wird den vorstehend genannten Punkten nach § 78 (3) WHG wie folgt gerecht:

Zu § 78 (3) Nr. 1 WHG: Der Wasserstand und der Abfluss darf bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterliegen sind zu vermeiden. Diese Nachweise sind im Einzelfall zu führen. Die Nachweispflicht liegt beim Antragsteller. Es ist zwar davon auszugehen, dass kleine Bauvorhaben,

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

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

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

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

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

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

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

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

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / GERUCHSIMMISSIONEN

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

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

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

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

7 VER- UND ENTSORGUNG

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

8 BODENORDNUNG

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

9 KOSTEN

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

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

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

Ostrach, den **12. Juli 2021**


Christoph Schulz
Bürgermeister



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

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 15.07.2021.

Ostrach, den **12. Juli 2021**


Christoph Schulz
Bürgermeister



Ostrach, den **15. Juli 2021**


Christoph Schulz
Bürgermeister



1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

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

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch zusätzliches Gewerbe und Verkehr. Veränderung des Umfelds des ausgewiesenen Radwegs
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Verlust von naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Lebensräumen (Fettwiese) für Pflanzen sowie Verlust von Ackerflächen auf gesamt ca. 0,7 ha. Verlust von Nahrungshabitaten (Vögel, Insekten) und potenziellen Jagdgebieten (Fledermäuse). Eine Bedeutung der Bestandsgebäude für Vögel oder Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.
Boden / Fläche
Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,7 ha Gefahr der Verschmutzung des Bodens mit Schadstoffen bei Unfällen in der Bauphase. Bebauung und Versiegelung von 0,7 ha bisher unversiegelter Fläche.
Wasser
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,7 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIAB im Tal der Ostrach, Veränderung des Grundwasserhaushalts. Lage 10m nördlich der Ostrach, teilweise innerhalb von Überschwemmungsflächen.
Klima und Luft
Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Siedlungsrelevanz. Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Verstärkung der Riegelwirkung im Kaltluftstrom des Ostrachtals.
Landschaftsbild und Erholung
Dauerhafte Veränderung einer in die freie Landschaft hineinragenden, teilweise durch Bebauung vorbelasteten Fläche mit guter Einsehbarkeit von Norden und Süden.
Kultur und sonstige Sachgüter
Kulturgüter: denkmalgeschützte Scheuer östlich angrenzend. Sachgüter: Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Ackerfläche.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Wie der Gemeinde Ostrach bereits bekannt ist, planen wir im östlichen Teil des Mischgebiets ein Einfamilienhaus. Daher haben wir ein großes Interesse daran, dass an unserer westlichen Grundstücksgrenze ein etwaig geplantes Regal zur Materiallagerung den in der Baugrenze definierten 2,5 m-Abstand zu unserer Grundstücksgrenze einhält. Durch eine Höhe von maximal erlaubten 6 Metern würde ein solches Regal (direkt an der Grenze) einen enormen Schatten (Sonne von Westen) auf unser Grundstück werfen.	Dies wird berücksichtigt. Ein etwaiges Regal zur Materiallagerung mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,0 m muss die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 2,50 m zu Nachbargrundstücken einhalten.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020): Im Gegensatz zum Regierungspräsidium Tübingen hält das Landratsamt Sigmaringen ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für entbehrlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020) und Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020): Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Neue Baugebiete im Außenbereich dürfen grundsätzlich nicht ausgewiesen werden, wenn diese in einem	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird das Kapitel „Hochwasser“ mit Hinweisen zum Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten des Landes Baden-Württemberg ergänzt. Durch vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb der bei einem HQ100-Ereignis überfluteten Fläche ein Baugebiet einschließlich einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ein neues Baugebiet liegt aber nicht vor, da die überplanten Flächen in diesem Teilbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

<p>festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, § 78 Abs. 1 WHG. Auf Seite 13 der Begründung wird ausgeführt, dass der südliche Teil des Plangebiets dem Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zuzurechnen ist und der darüber liegende nördliche „Mittelteil“ dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Diese Einschätzung trifft zu.</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p>	<p>Dieser Sachverhalt wurde von der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Sigmaringen geprüft und bestätigt. Dem folgend gelten deshalb die Vorschriften des § 78 (1) und (2) WHG (n. F.) nicht. Daher sind in vorliegendem Fall die Vorschriften des § 78 (3), § 78 (4) und § 78 (5) WHG (n. F.) einschlägig. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung bereits dargelegt. Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise auch in einem HQextrem-Bereich. Die Flächen des HQextrem werden ab dem in Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetz als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018). In der Begründung wird dazu bereits ausgeführt, dass bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen. Die geplanten Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020):</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden bitten wir, in folgenden Punkten zu prüfen und zu ergänzen: Unter Abschnitt 11.1 des Umweltberichtes, Schutzgut Boden, Tabelle 6, wird dargelegt, dass eine teilversiegelte</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die rechnerische Entsiegelung kommt durch die Überplanung der Gesamtfläche mit einer GRZ zustande. Da es sich dabei um rein planerische Flächen handelt, kann keine räumliche Lage dieser Flächen angegeben werden. In der Praxis ist damit zu rechnen, dass bereits im Bestand versiegelte Flächen versiegelt bleiben, dafür aber weniger der unversiegelte Bestandsflächen neu versiegelt werden.</p>

<p>Fläche auf 610 m² von 0-1-0 auf 2-3-3 auf-gewertet werden soll, eine vollversiegelte Fläche mit 805 m² von 0-0-0 auf 2-2-3. Wenn Entsiegelungen erfolgen, ist die Lage dieser Flächen planerisch darzustellen und genauere Angaben bezgl. des Ist-Zustands sowie der geplanten Entsiegelung und Wiederherstellung der belebten Bodenschicht zu machen. Andernfalls ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Auf jedem einzelnen im Geltungsbereich liegenden Grundstück darf nicht mehr als 80% der Grundfläche versiegeln. Eine genauere Differenzierung in der Bilanzierung ist nicht möglich, da die dafür notwendige Grundeinheit der Grundstücksflächen im Bebauungsplan rechtlich nicht final festgelegt wird. Von Seiten der Naturschutzbehörde wird der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zugestimmt.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Eine reine Relevanzbegehung zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Im Umweltbericht wird auf S. 20 angegeben, dass auf der Fläche nur häufige nicht in Ihrem Bestand gefährdete Arten zu erwarten sind. Nach einer Begehung durch die untere Naturschutzbehörde am 11.03.2021 konnte allerdings auf der Fläche der Bluthänfling (Rote Liste: stark gefährdet) verortet werden. Der Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten mit etwaig folgendem Verlust von Lebensstätten bleibt damit möglich. Um dem vorzubeugen, könnte entlang des Gewässerrandstreifens eine geeignete Blühbrache hergestellt werden. Da keine artenschutzrechtlichen Erfassungen durchgeführt wurden, wären auch mit Hinblick auf die bereits erfolgte Bautätigkeit schnelle Gegenmaßnahmen (Realisierung von Nisthilfen in der Umgebung bzw. an den Bäumen entlang der Ostrach) vorzusehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aus faunistischen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Brühlacker II“ von 2017 liegen zwei Brutnachweise für den Bluthänfling auf einer Streuobstwiese ca. 150 m nordöstlich des jetzigen Plangebietes vor. Im Zuge dieses Bebauungsplans erfolgte auch die Umsetzung diverser Ausgleichsmaßnahmen wie das Anlegen von Ruderalflächen und Bracheflächen, die als Ersatznahrungshabitate u.a. für den Bluthänfling dienen. Die nun betroffenen Flächen stellen keine essenziellen Nahrungshabitate für den Bluthänfling dar, für die Art bedeutendere Nahrungshabitate sind im Umfeld von Einhart vorhanden und es erfolgen keine Eingriffe in den außerhalb des Plangebietes liegenden Schwerpunkt für den Bluthänfling. Somit entsteht aus der Planung kein Verlust von Lebensstätten. Dennoch wird auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässerrandstreifen eine Blühbrache angelegt, um der Vogelart zusätzliche Nahrungshabitate zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Da durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen keine Bruthabitate (Höhlenbäume) entfernt wurden, besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht keine zwingende Notwendigkeit, Nisthilfen in der Umgebung anzubringen.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Die geplante planexterne Kompensationsmaßnahme aus der gemeindlichen Ökokontomaßnahmen „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ sollte aufgrund der bereits erfolgten Abbuchungen bereits dinglich gesichert werden</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die beiden genannten Ökokonto-Maßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit mit der UNB abgestimmt. Beim „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ beteiligte sich die Gemeinde Ostrach finanziell, die Umsetzung erfolgte im Rahmen des Neubaus der K8250 auf Flächen des Kreises. Die Maßnahme „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau der Feuerwehr Staubauwerkes“</p>

<p>sein. Sollte dies noch nicht geschehen sein, so wären die Maßnahmen noch zu sichern. Im Falle der Abbuchung von der Maßnahme „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau der Feuerwehr Staubauwerkes“ müsste auch diese Maßnahme noch dinglich gesichert werden.</p>	<p>wurde 2008 von der UNB genehmigt und befindet sich auf gemeindeeigenem Grund. Der Ökokonto-Erhebungsboden zu dieser Maßnahme einschließlich der Genehmigung wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.04.2021):</p> <p>Die Maßnahmen M3 und M4 sollten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Da es sich um Artenschutzmaßnahmen handelt, sind diese nicht abwägbar. Die Maßnahme ist zusätzlich auf den Gewässerrandstreifen zu präzisieren. Da keine Daten zu Fledermausvorkommen vorliegen, wird man nicht umhinkommen, bei der Maßnahme M3 von einem Worst-Case-Szenario auszugehen. Eine Beleuchtung, die in den Gewässerrandstreifen hineinwirkt bzw. diesen anleuchtet, ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und Intensität kann daher hier nicht nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Maßnahme M3 ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Maßnahme M4 erfüllt nicht in vollem Umfang das Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen in Bebauungsplänen und verbleibt daher als Hinweis im Bebauungsplan.</p> <p>Eine zusätzliche Abgrenzung der geplanten Bebauung vom Gewässerrandstreifen erfolgt durch die Eingrünung und Pflanzung von Bäumen (M7 und K1 im Umweltbericht), so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Lichtemissionen im Gewässerrandstreifen zu rechnen ist.</p>
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz / Fachbereich Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020) und Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020):</p> <p>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. Vom Fachbereich</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die vom Fachbereich Landwirtschaft im Januar 2020 (Datum 27.01.2020) mit dem System GERDA durchgeführte Geruchsausbreitungsberechnung wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p>Auf der Teilfläche nördlich der Mühlenstraße wird anstatt eines Mischgebiets künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die nach GIRL geltenden Immissionswerte für Gewerbegebiet eingehalten werden.</p>

<p>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.</p>	
<p>Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.11.2020):</p> <p>Im Umweltbericht fehlen jedoch aussagekräftige Ausführungen zum „Artenschutz“. Es sind noch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen - insbesondere zu Vögeln und Fledermäusen - zu ergänzen. Ggf. sind Vorschläge zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Von einem Abriss der Bestandsgebäude, bzw. Rodung der Gehölze (Hausgärten) durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen. Die gesetzlichen Sorgfaltspflicht bezüglich der Schonung von Tierarten nach § 44 BNatSchG erstreckt sich zu jeder Zeit auch auf Privatpersonen. Daher wurde auf detaillierte faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse verzichtet. Zumal ein Abriss nicht akut ansteht, und nicht zwingend erforderlich ist, um den Bebauungsplan zu realisieren.</p> <p>Mit einem Vorkommen von Offenlandbrütern auf den direkt angrenzenden Flächen muss entgegen der Aussage im Umweltbericht Kap. 7.4 nicht gerechnet werden. Durch Gehölze und Gebäude bestehen bereits Raumkanten. Von einem Verdrängungseffekt ist ebenfalls nicht auszugehen, da die von der Planung zu erwartenden Raumkanten nur sehr geringfügig über die bestehenden Raumkanten hinausgehen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt / korrigiert.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.10.2020):</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet ungefähr zur Hälfte als Mischbaufläche, zur Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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“ nach Plansatz 3.3.2 (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat mit Stellungnahme vom 13.10.2020 vorgebracht, dass aufgrund des fortgeschrittenen Standes der Regionalplanfortschreibung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das Landratsamt Sigmaringen hat mit Stellungnahme vom 13.11.2020 die Entwicklung des Bebauungsplans aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans bestätigt. Insofern ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.</p>

Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.04.2021):

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen enthalten keine Regelungen zum Einzelhandel im Mischgebiet. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können.

Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Einzelhandelssortimentsliste Ostrach 2010 nicht zulässig. Ausnahmen sind für den Fall vorgesehen, dass Sortimente entgegen der Sortimentsliste aufgrund zwischenzeitlich geänderter Sortimentsstruktur im Zentrum nicht mehr zentrenrelevant sind. Weiter sind ausnahmsweise branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Dies wird berücksichtigt.

Die Bebauungsvorschriften werden unter Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 so geändert, dass Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die Änderung der Festsetzungen bedingt keine erneute Offenlage, da der Stellungnahme einer Behörde gefolgt wird und nach Einschätzung der Gemeinde keine negativen Betroffenheiten zu erwarten sind.

6 PLANUNGSAalternativen

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. Aufgrund der Standortbezogenheit der Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Gewerbebetriebs und der besonderen Lage des Plangebiets in Nähe zur Ostrach und den damit verbundenen Restriktionen gibt es keine Planungsalternativen, welche in Betracht gezogen werden können.

Ostrach, den

12. Juli 2021

Christoph Schulz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Gemeinde Ostrach



Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Einhart

ENDFASSUNG

05.07.2021

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Gemeinde Ostrach

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Einhart

Endfassung 05.07.2021

Auftraggeberin:	Gemeinde Ostrach Bürgermeister Christoph Schulz Hauptstraße 19 88356 Ostrach Tel.: 07585 300-0
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M.Sc. Viktoria Vornehm Tel. 07551 949558 22 v.vornehm@365grad.com
Projekt:	2275_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler · Seng · Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 | D-88662 Überlingen | Tel 07551 / 9495580 | e-mail info@365grad.com



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Angaben zur Planung	4
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).....	4
2.2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	5
3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen.....	7
3.1 Fachgesetze und Richtlinien	7
3.2 Fachplanungen.....	7
3.3 Schutz- und Vorranggebiete	9
3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan	11
3.5 Hochwassergefahr	12
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten.....	13
5. Beschreibung der Prüfmethoden.....	13
5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
5.2 Methodisches Vorgehen	13
5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	14
6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	15
6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	15
6.2 Wirkungen des Vorhabens	16
6.2.1 Baubedingte Wirkungen	16
6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen	16
6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen	16
7. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	17
7.1 Naturräumliche Lage und Relief	17
7.2 Schutzgut Mensch	17
7.3 Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt	18
7.4 Tiere	19
7.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG und Auswirkungen des Vorhabens.....	21
7.6 Fläche	23
7.7 Geologie und Boden	24
7.8 Wasser.....	25
7.9 Klima und Luft	27
7.10 Landschaft.....	29
7.11 Kultur- und Sachgüter.....	30
7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	31
7.13 Sekundär- und Kumulativwirkungen	31
7.14 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	32
8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	33
8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	33
8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung	33
9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz	34
9.1 Vermeidung von Emissionen	34
9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern.....	34
9.3 Nutzung von regenerativer Energie.....	34
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	35
10.1 Vermeidungsmaßnahmen	35
10.2 Minimierungsmaßnahmen.....	36
10.3 Kompensationsmaßnahmen	40
10.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen.....	40
10.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	40
11. Eingriffs-Kompensationsbilanz.....	43
11.1 Schutzgut Boden.....	43
11.2 Schutzgüter Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere.....	44
11.3 Schutzgut Landschaft	45

11.4	Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen	46
11.5	Gesamtbilanz.....	47
11.6	Fazit.....	47
12.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	48
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	49
14.	Literatur und Quellen.....	52
15.	Rechtsgrundlagen.....	53
ANHANG.....		55

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes in Einhart	3
Abbildung 2:	Plangebiet mit Luftbild vor Umsetzung der Baugenehmigung 2018	4
Abbildung 3:	Plangebiet mit Luftbild nach Umsetzung der Baugenehmigung 2018.....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	7
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Baugenehmigung von 2018	9
Abbildung 8:	Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes.....	10
Abbildung 9:	Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes.....	11
Abbildung 10:	Fachplan Landesweiter Biotopverbund	11
Abbildung 11:	Hochwassergefahrenkarte.....	12
Abbildung 12:	Moorkarte BW	24
Abbildung 13:	Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassen.....	28
Abbildung 14:	Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben.....	28
Abbildung 15:	Kompensationsmaßnahmen K1, K2 und Minimierungsmaßnahme M7	41
Abbildung 16:	Landschaftsbildbewertung	45

Tabellen

Tabelle 1:	Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten durch das Vorhaben.....	9
Tabelle 2:	Geplante Nutzung im Geltungsbereich	15
Tabelle 3:	Ermittlung der Neuversiegelung	15
Tabelle 4:	Bodenfunktionswerte.....	24
Tabelle 5:	Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	32
Tabelle 6:	Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden.....	43
Tabelle 7:	Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“	44
Tabelle 8:	Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Landschaftsbild.....	46
Tabelle 9:	Bilanzierung von K1 für das Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt.....	46
Tabelle 10:	Gesamtbilanz für das Vorhaben.....	47

ANHANG

- I Pflanzliste
- II Fotodokumentation

Pläne

Nr. 2171/1	Bestandsplan	M 1:1.000
------------	--------------------	-----------

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt, am westlichen Rand des Ortsteils Einhart auf einer Fläche von ca. 1,89 ha den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ auszuweisen. Dieser sieht überwiegend die Nutzung als Mischgebiet vor. Eine Teilfläche im Norden wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei Aufstellung, Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dienen soll. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

In diesem Umweltbericht werden die aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt und bilanziert. Ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wird dargestellt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Einhart (Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäblich)

2. Angaben zur Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das 1,89 ha große Plangebiet liegt im Ostrachtal am westlichen Rand von Einhart. Es umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8, 156/11 und 156/12 sowie Teile der Flurstücke 31/1, 155, 156/10, 157 und 281/2.



Abbildung 2: Plangebiet mit Luftbild vor Umsetzung der Baugenehmigung 2018 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 06.08.2019, unmaßstäbliche Darstellung)



Abbildung 3: Plangebiet mit Luftbild nach Umsetzung der Baugenehmigung 2018 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

Die Nutzung im Gebiet ist im Westen geprägt von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Anlagen. Der nördliche Bereich wird als Acker und der südliche als Grünland (Wiese) genutzt. Im zentralen Teil des Geltungsbereichs erfolgte 2018 eine Baugenehmigung für eine geschotterte Lagerfläche, davor wurde dieser Bereich als Wiese genutzt. Durch das Plangebiet verläuft von Ost nach West die Gemeindeverbindungsstraße „Mühlenstraße“, die Einhart mit dem Weiler Einmühle verbindet. Nordöstlich angrenzend verläuft der „Burrenweg“. Östlich schließt sich der Ort Einhart an. Im Norden, Süden und Westen liegen ausgedehnte Acker- und Wiesenflächen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Ostrach (Gewässer II.-Ordnung) und ein Kanal (Triebwerkskanal Neher).

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung und Ausweisung eines Mischgebietes (MI) südlich der Mühlenstraße und eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) nördlich der Mühlenstraße vor.

Die Beschränkungen des eingeschränkten Gewerbegebiets liegen darin, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleichzeitig können damit die Immissionsrichtwerte für das GEE eingehalten werden. Die Grundflächenzahl für MI und GEE wird auf 0,6 festgesetzt.

Geplant ist eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m. In den Wohnhäusern im MI sind maximal drei Wohneinheiten je Haus zugelassen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Stand 20.01.2021 (fsp.stadtplanung)

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende „Mühlenstraße“, die Einhart mit Eimühle und der L 286 verbindet. Im Nordosten kann eine Erschließung auch über den angrenzend verlaufenden Burrenweg erfolgen. ÖPNV-Anbindung besteht mit einer Bushaltestelle ca. 500 m entfernt im Ortskern von Einhart.

Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Telekommunikation sowie Frischwasser werden von den bestehenden Leitungen angeschlossen. Das Plangebiet wird an die bestehenden Abwasserleitungen angeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan ist am südlichen Rand zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen eine Pflanzbindung für Laubbäume auf einer privaten Grünfläche vorgesehen.

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Fachgesetze und Richtlinien

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §13-15 und dem NatSchG BW zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage der Eingriffe die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden die aktuellen Modelle der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie das gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Bewertungssystematik der Ökokonto-Verordnung des Landes (2011) herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Kompensationsbilanz nachvollziehbar dargestellt. Eine Übersicht über die relevanten Rechtsgrundlagen findet sich im Kapitel 15.

3.2 Fachplanungen

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben von 1996 befindet sich das Plangebiet innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege. Im zweiten Anhörungsentwurf der Fortschreibung (2020) ist der schutzbedürftige Raum zurückgenommen und beginnt südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet.

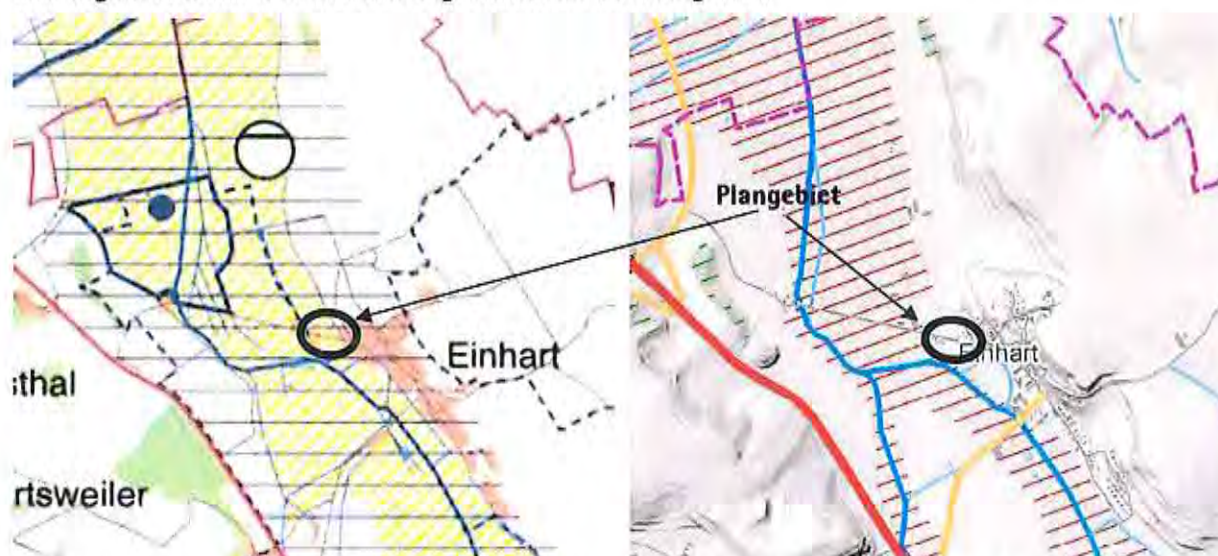


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 (links) und dem zweiten Anhörungsentwurf der Fortschreibung (2020).

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Ostrach (2014) südlich der Mühlenstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich davon sowie nördlich der Mühlenstraße befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2014). Plangebiet rot umrandet.

Rechtskräftige Bebauungspläne und Baugenehmigungen

Im Plangebiet existieren keine anderen rechtskräftigen Bebauungspläne. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Brühlacker II“, welcher ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

2018 erfolgte innerhalb des Geltungsbereichs die Baugenehmigung für eine Umnutzung der Grünfläche im zentralen Teil des Geltungsbereichs als geschotterte Fläche. Vorgeschrieben war, dass keine Veränderung des Geländes stattfindet. Die Baugenehmigung sieht eine maximale Versiegelung von 80% vor (ca. 2.810 m²) und eine Grünfläche im Süden mit ca. 705 m². Dieser planerische Bestand wird der Eingriffsbilanzierung in Kapitel 11 zugrunde gelegt. Der Realbestand weicht von der genehmigten Planung ab, der gesamte in der Baugenehmigung genannte Bereich sowie Teile des FSt. 156/13 wurde geschottert.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Baugenehmigung von 2018 im zentralen Bereich des Plangebietes für den Bebauungsplan „Brühlwiesen“. Diese Baugenehmigung gilt als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung.

3.3 Schutz- und Vorranggebiete

Tabelle 1: Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten durch das Vorhaben.

Betroffenheit Schutzgebiete	nein	ja	Abstand	Schutzgebiet Nr.
FFH-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3,0 km	
Vogelschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5,5 km	
Naturschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3,6 km	
Landschaftsschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3,0 km	
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60 m	Naßgrünland-Komplex westlich von Einhart an der Ostrach (Nr. 180224370822)
Naturdenkmäler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	
FFH-Mähwiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	
Naturpark	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	
Wasserschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	„WSG Eimühle-Habsthal“ (Nr. 437.026)
Waldschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	
Kommunale Baumschutzsatzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	
Landesweiter Biotopverbund	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Natura 2000-Gebiete

Durch das Vorhaben sind keine europaweit geschützten Natura 2000 Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf“ (Nr. 8021311) liegt etwa 3 km vom Plangebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 802-2401) liegt ca. 5 km südlich des Gebiets (siehe Abb. 6). Beeinträchtigungen dieser Natura 2000 Gebiete über den Luft-, Boden- und Wasserpfad sind aufgrund der großen Entfernung und der geringen Größe des Vorhabens nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW oder Waldbiotope sind von der Planung nicht direkt betroffen. Etwa 60 m südlich des Plangebietes liegt das Offenlandbiotop „Naßgrünland-Komplex westlich von Einhart an der Ostrach“ (Nr. 180224370822). Von Beeinträchtigungen über den Luft-, Boden- oder Wasserpfad ist nicht auszugehen.

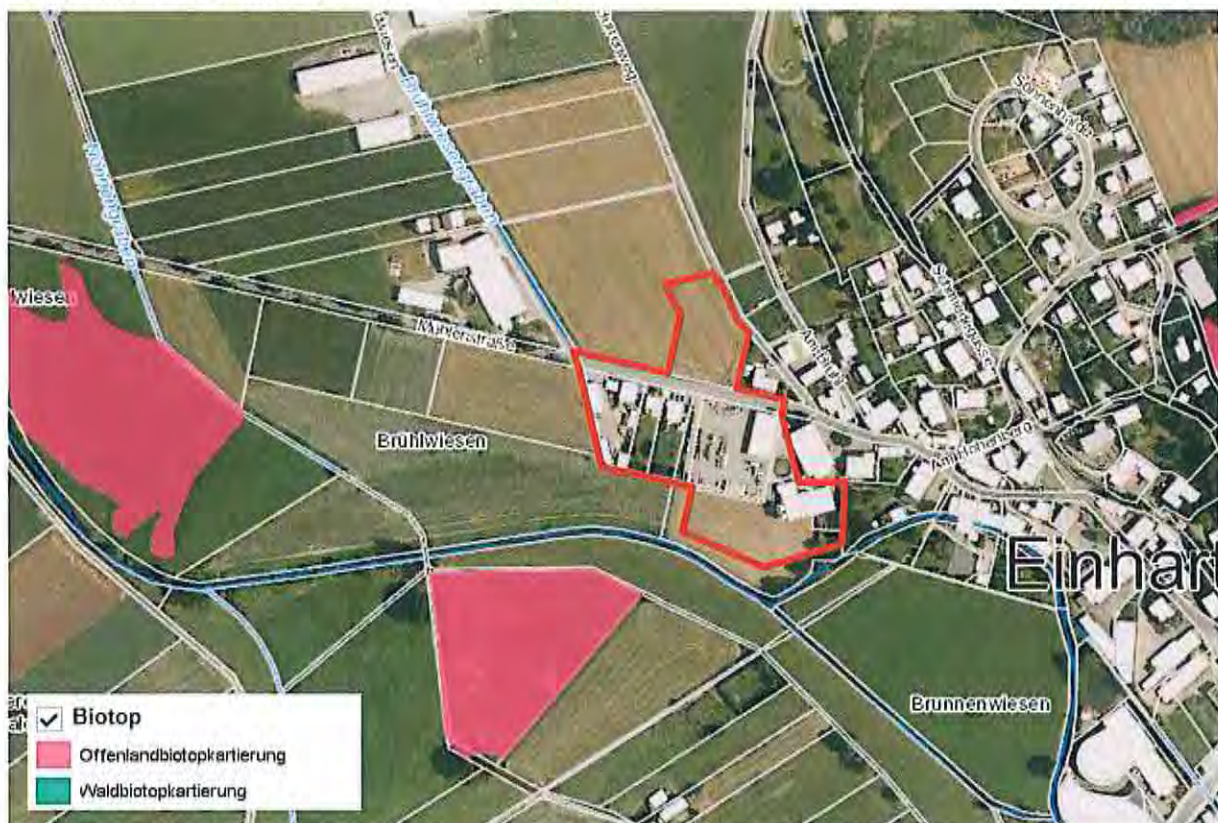


Abbildung 8: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIA (siehe Abb. 9). Die Auflagen und Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten.

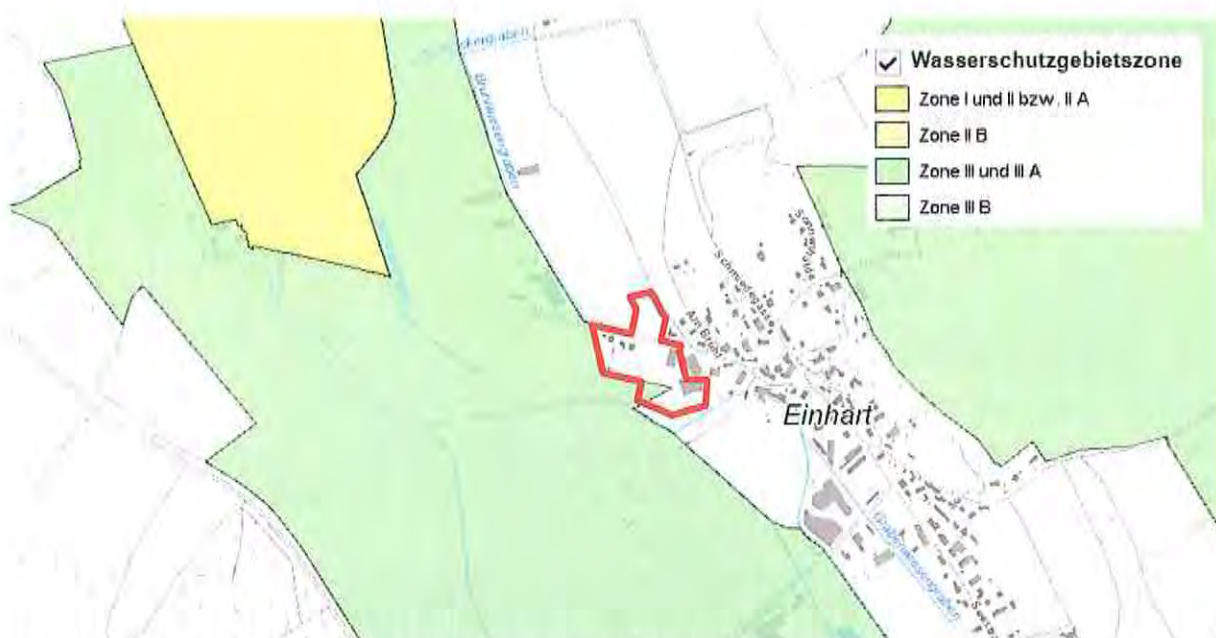


Abbildung 9: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 01.08.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan

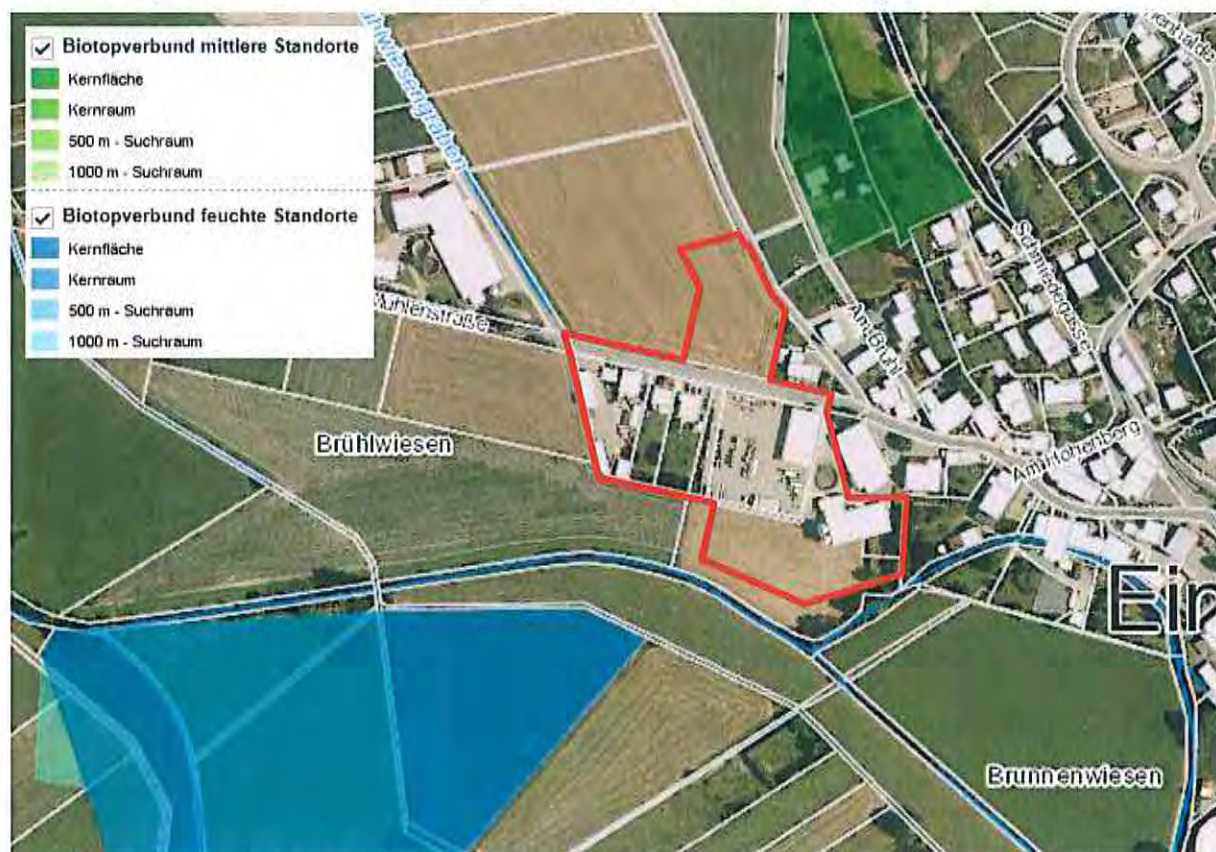


Abbildung 10: Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Umfeld des Plangebietes (Rot). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

Von der Planung sind keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund direkt betroffen. Ca. 60 m südlich befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte; etwa 40 m nordöstlich liegt eine Kernfläche mittlerer Standorte.

Es wird kein Wildtierkorridor nach Generalwildwegeplan von der Planung tangiert.

3.5 Hochwassergefahr

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb von Überflutungsflächen der Ostrach. Insbesondere ein im Westen verlaufender Graben und die westlich angrenzende Wiese liegen im HQ 10, im Zentrum des Geltungsbereichs liegen außerdem noch ein Bereich innerhalb des HQ 100. Insgesamt liegt eine Fläche von rund 2.600 m² innerhalb von HQ 100 Flächen.

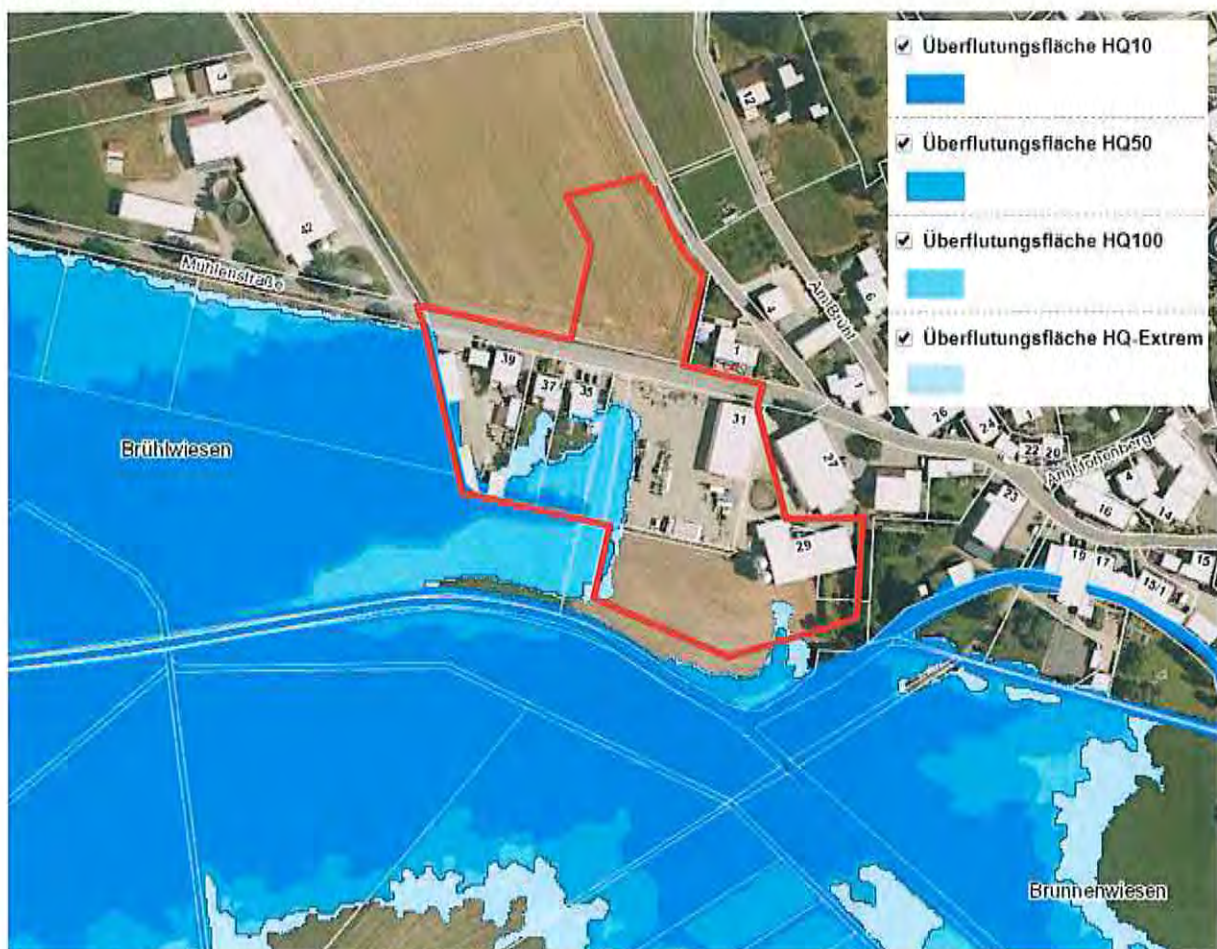


Abbildung 11: Hochwassergefahrenkarte. Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Es erfolgte keine Prüfung von Standortalternativen. Die Wahl des Standortes ist begründet durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung mit Baugenehmigung von 2018. Durch den Bebauungsplan soll sie in eine städtebauliche Ordnung eingefügt werden.

5. Beschreibung der Prüfmethoden

5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Alle Umweltbelange könnten von den Nutzungsänderungen betroffen sein und sind somit untersuchungsrelevant:

- Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnen, Erholung),
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern inkl. Natura 2000-Gebieten

Im bestehenden Umweltbericht wurden alle Schutzgüter ausführlich dargestellt und bewertet. Auf Basis der schutzgutbezogenen Analyse werden die Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen sowie zur landschaftlichen Einbindung getroffen. Über die Änderungen der Flächennutzung und der Kompensationsmaßnahmen wird eine detaillierte Eingriffs-Kompensationsbilanz erarbeitet.

5.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und in Text und Plan dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Kompensationsbilanz nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (2011) und nach dem gemeinsamen Modell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) bearbeitet. Auf Basis von Geländeaufnahmen und einer schutzbezogenen Standortanalyse werden Aussagen zu landschaftlicher Einbindung, Freiraum und Gestaltung des Gewerbegebietes getroffen, sowie ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erarbeitet.

Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können.

5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen / Datengrundlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend werden die Wirkungsschwerpunkte der Planung dargestellt und beschrieben.

6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst etwa 18.905 m² (~ 1,89 ha). Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist folgende Nutzungsverteilung vorgesehen:

Tabelle 2: Geplante Nutzung im Geltungsbereich

Geplante Nutzung	Fläche in m ²
Mischgebiet (MI) GRZ 0,6 → inkl. Nebenanlagen max. 80% überbau- und versiegelbar	13.925
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) GRZ 0,6 → inkl. Nebenanlagen max. 80% überbau- und versiegelbar	3.325
Straßenverkehrsfläche	1.455
Private Grünfläche	200
Summe Fläche	18.905

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß BauNVO kann diese mit Nebenanlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von insgesamt 80 % der Baugrundstücke überschritten werden. Die durch die Nebenanlagen mögliche zusätzliche Versiegelung gilt als vollversiegelte Fläche. Die restlichen Flächen (20% der Grundstücke) sind dauerhaft zu begrünen.

Tabelle 3: Ermittlung der Neuversiegelung unter Beachtung des planerischen Bestands der Baugenehmigung (2018).

Bestand	
Nutzung	Fläche (m ²)
vollversiegelte Fläche	5.240
teilversiegelte Fläche	3.050
Summe	8.290

Planung	
Nutzung	Fläche (m ²)
überbaubare Fläche (GRZ 0,6 + Nebenanlagen) 80%	13.800
Verkehrsflächen vollversiegelt	1.455
Summe	15.255

Anrechenbare Neuversiegelung (Planung - Bestand)	6.965
---------------------------------------------------------	--------------

Insgesamt ergibt sich dadurch für das Plangebiet eine zusätzliche maximale Neuversiegelung von 6.965 m² (~ 0,7 ha).

6.2 Wirkungen des Vorhabens

Die Realisierung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führt zu umweltrelevanten Wirkungen, die sich sachlich und zeitlich unterteilen. Diese werden nachfolgend dargestellt und beschrieben.

- **Baubedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch die Bautätigkeit zur Herstellung von Gebäuden und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten sowie die Bodenmodellierung.
- **Anlagebedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch die Gebäudekubaturen, Versiegelungen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft und erheblich)
- **Betriebsbedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch Betriebsprozesse sowie den An- und Abfahrtverkehr (meist dauerhaft)

6.2.1 Baubedingte Wirkungen

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Bautätigkeit bei der Herstellung der baulichen Anlagen und von Erschließungsstraßen. Das Ausmaß der Umweltwirkungen hängt von den eingesetzten Baumitteln, Bauverfahren sowie vom Zeitpunkt der Bautätigkeit ab und kann zu Beeinträchtigungen führen, die zeitlich und räumlich über die Bauphase und das Plangebiet hinausreichen. Die baubedingten Wirkfaktoren lassen sich teilweise minimieren durch:

- einen umweltfreundlichen Baubetrieb (z.B. DIN 19731 zum Schutz des Oberbodens)
- einen sach- und fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen (teilweise Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA, Lage in Nähe der Ostrach)
- eine regelmäßige Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Unfällen und damit einer Gefährdung der Umwelt (teilweise Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA)

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 9 aufgeführt.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 10 m Höhe sowie durch umfangreiche Boden- und Geländearbeiten und Versiegelungen. Durch die Errichtung von Gebäuden und Lagerflächen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen verändert die Landschaft und stellt einen Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für Fauna und Flora dar.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Betriebsprozessen sowie dem An- und Abfahrtverkehr. Diese sind verbunden mit Licht-, Schall-, und Schadstoffemissionen, welche sich auf Menschen, Tiere und Naturhaushalt auswirken. Durch die verstärkte gewerbliche Nutzung werden sich der Zufahrtsverkehr und der Schwerlastanteil erhöhen. Aufgrund des geringen zusätzlichen Umfangs an gewerblicher Nutzung und der Lage am Ortsrand von Einhart sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen aus den betrieblichen Abläufen zu erwarten.

7. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweilige Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung sowie der betrieblichen Nutzung der Fläche dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beurteilt.

7.1 Naturräumliche Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am Rande des Ostrachtals in der Naturräumlichen Einheit „Donau-Ablach-Platten“ in der Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“. Das Relief ist eben und grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

7.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Einhart. Östlich grenzt bestehende Mischbebauung an, im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls Mischbebauung. Nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Acker- und Wiesenflächen des Ostrachtals.

Die überplante Fläche ist von Norden und Süden gut einsehbar. Es sind keine Rad-, Wander- oder Spazierwege von der Planung betroffen.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aspekte Wohnen / Wohnumfeld und Gesundheit

Das Plangebiet hat durch den direkten Siedlungsanschluss eine Bedeutung als Wohnumfeld für Einhart. Es besteht eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung, da das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist. Das östlich angrenzende dörfliche Mischgebiet weist eine mittlere Empfindlichkeit ggü. Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen auf. Die östlich gelegene Hofstelle wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so dass von ihr keine Geruchsemissionen ausgehen.

In der Umgebung von Einhart befinden sich keine Störfallbetriebe, der nächstgelegene liegt rund 5 km entfernt in Ostrach.

Aspekt Erholung

Das Gebiet selber ist nicht mit Wegen begehbar, durch die Bebauung an der Mühlenstraße sind die Sichtbezüge von Norden nach Süden am Ostrand des Ostrachtals bereits eingeschränkt. Auf dem nord-östlich angrenzenden Burrenweg verläuft ein ausgewiesener Radweg. Dieser sowie die von ihm aus erlebbaren Flächen haben eine hohe Bedeutung für die Erholungswirkung.

Vorbelastungen

Das Gebiet ist geruchsvorbelastet aufgrund von landwirtschaftlichen Emissionen (Staub und Geruch) von den angrenzenden Äckern und vom ca. 50 m nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit insgesamt Hühnern und Mastschweinen. Aufgrund der daraus entstehenden Geruchsbelastungen wird nördlich der Mühlenstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen südlich der Mühlenstraße liegen einer Geruchsstundenhäufigkeit von max. rd. 10% der Jahresstunden im zulässigen Geruchsbelastungsbereich für ein Mischgebiet

Auswirkungen des Vorhabens

Erhebliche Lärmauswirkungen auf das angrenzende Mischgebiet sind aufgrund des geringen Umfangs des geplanten Gewerbes nicht wahrscheinlich. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Verkehr wird über die Mühlenstraße von Osten (Ortskern Einhart) oder von Westen (Eimühle und L 286) erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Anlieger durch den zusätzlichen Verkehr ist aufgrund des geringen Umfangs des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte (TA Lärm) am nächstgelegenen Wohnhaus sind zwingend einzuhalten.

Der bestehende Blickbezug von der Mühlenstraße nach Süden wird aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerfläche nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Blickbezüge von der Mühlenstraße nach Norden sowie vom Burrenweg (Radweg) nach Südwesten werden durch die Bebauung nachhaltig beeinträchtigt.

Minimierung

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt die Pflanzung einer dichten Baumreihe, um die Beeinträchtigung der Landschaft und damit der Erholungsfunktion des offenen Ostrachtals zu minimieren. Dachbegrünung kann ebenfalls zur Verbesserung des Ortsbildes und dem Wohlbefinden der Nutzer der Gebäude beitragen. Hohe Aufbauten, Werbeanlagen und Lichtemissionen sind auf ein verträgliches, der exponierten Lage angemessenes Maß zu reduzieren.

7.3 Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt

Naturräumliche Lage

Der Untersuchungsraum liegt in der Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ im Naturraum „Donau-Ablach-Platten“ im Ostrachtal.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein „Eschen-Erlen-Sumpfwald; örtlich im Übergang zu und/oder Wechsel mit Walzenseggen-Erlenbruchwald“ (Nr. 9).

Bestand

Das Plangebiet wird im Osten dominiert von einer Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden. Im Südosten befindet sich außerdem ein Garten mit Gehölzbeständen. Im zentralen Bereich des Plangebietes

befindet sich laut Luftbild der LUBW (abgerufen am 05.08.2019) eine Wiesenfläche. Der Realbestand stellt sich als eingezäunte Schotterfläche dar, dies wurde 2018 auf 2.810 m² genehmigt. Für weitere rd. 700 m² wurde im gleichen Zuge eine Grünfläche festgesetzt. Tatsächlich ist die Ausdehnung der geschotterten Fläche größer als die genehmigte Fläche. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Fettwiese mittlerer Standorte. Im Westen liegen Wohngebäude mit Gärten und ein kleiner Gewerbebetrieb. Die Hausgärten weisen neben Zierpflanzen und Zierrasen auch einige Gehölze auf. Dominant ist eine Fichtenreihe am südlichen Rand. Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben mit nitrophytischer Saumvegetation. Nördlich der Mühlenstraße findet Ackernutzung statt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und biologische Vielfalt ist auf den versiegelten Flächen (Gebäude, Hofflächen, geschotterte Flächen) als sehr gering einzustufen. Die Hausgärten im westlichen Bereich sowie die Ackerfläche im Norden haben eine geringe bis mittlere Bedeutung, wertgebend sind hier einzelne Bäume. Eine mittlere bis hohe Bedeutung hat/hatte die große Fettwiese im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Fettwiese hat eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung, die verbleibenden Flächen haben eine eher geringe Empfindlichkeit.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung stellen versiegelten Flächen dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung gehen Lebensräume für Pflanzen und der Biologischen Vielfalt verloren, jedoch sind durch die Überbauung und unmittelbare Flächeninanspruchnahme keine wertvollen und seltenen Pflanzen betroffen. Im Süden des Geltungsbereichs gehen Fettwiesen durch verloren, nördlich der Mühlenstraße Ackerflächen. Im Bereich der Hausgärten im Westen ist nicht mit erheblichen Veränderungen der Vegetationsstrukturen durch Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

Minimierung

In der Planung ist die Pflanzung einer Baumreihe im Süden des Geltungsbereichs zur Ostrach hin vorgesehen, was den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen mindert.

7.4 Tiere

Bestandsbeschreibung

Eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung der Fläche mit Erfassung der Habitatstrukturen wurde am 02.08.2019 durchgeführt. Offenlandbrüter wurden nicht erfasst und sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche südlich der Mühlenstraße sowie der Raumkanten durch die nahe Bebauung nicht zu erwarten. Auch auf den direkt angrenzenden Flächen ist durch bestehende Raumkanten (Gehölze, Gebäude) nicht mit einem Vorkommen von Offenlandbrütern zu rechnen. Ein Vorkommen von

Reptilien ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die Hausgärten und die Fettwiese in der Nähe der Ostrach stellen ein Nahrungshabitat für Vögel, Insekten und potentiell auch Fledermäuse dar. Die Hausgärten bieten zusätzlichen Lebensraum und Brutmöglichkeiten für Vögel. Die Bäume wurden nicht auf das Vorkommen von Höhlen hin untersucht. Fledermausquartiere in den Bestandsgebäuden sind nicht auszuschließen. Der Gehölzbestand im Südosten entlang der Ostrach bildet eine Leitstruktur von den alten Gebäuden (potentielle Quartiere) im Ort zu den freien Wiesenflächen (potentielle Jagdgebiete) im Westen.

Bedeutende Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan werden von der Planung nicht tangiert.

Ein die Fläche überfliegender Bluthänfling wurde im März 2021 festgestellt. Das Vorkommen dieser Art ist etwas nordöstlich des Plangebietes durch Brutnachweise (2017) bereits bekannt. Essentielle Nahrungs- oder Bruthabitate für diese Art sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Dennoch wird zur Schaffung weiterer Nahrungshabitate im südlich angrenzenden Gewässerrandstreifen eine Blühbrache angelegt (vgl. K2).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Nutzung eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs- und Rückzugsraum für Vögel, lediglich die Hausgärten und ggf. die bestehenden Häuser stellen einen potentiellen Nahrungs- und Rückzugsraum dar (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz).

Die Fettwiese, der Acker und die Hausgärten bilden ein Nahrungshabitat für Insekten und Vögel sowie ein potentielles Jagdhabitat für Fledermäuse und haben daher eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung. In den Hausgärten befinden sich mit den Bäumen außerdem potentielle Brut- und Rückzugsräume für Vögel. Es ist mit siedlungstypischen Vogelarten zu rechnen, daher ist die Empfindlichkeit gegenüber der Bebauung eher gering. An den Bestandsgebäuden können Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Die Gehölzstruktur südöstlich des Geltungsbereichs entlang der Ostrach hat eine hohe Bedeutung als Leitstruktur, die Empfindlichkeit gegenüber der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Beleuchtung ist als hoch einzustufen.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung der lokalen Tierwelt bestehen durch Versiegelungen und die Überbauung im Plangebiet sowie der Ackernutzung.

Minimierung

Durch Pflanzung neuer Bäume (Baumreihe im Süden des Plangebietes) entstehen mittelfristig neue Lebensräume insbesondere für Vögel sowie eine Ergänzung der potentiellen Leitstrukturen für Fledermäuse.

Auswirkungen des Vorhabens

s. Artenschutzrechtliche Einschätzung, Kapitel 7.5

7.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG und Auswirkungen des Vorhabens

Methodik

Systematische faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Am 02.08.2019 erfolgte eine Relevanzbegehung der Fläche. Die Bereiche des Bauvorhabens sowie die Umgebung wurden in Augenschein genommen und auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz insbesondere bezüglich Vögel und Fledermäuse abgeprüft.

Bestand

Vögel

Das Plangebiet selbst sowie die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der bestehenden Nutzung mit Gebäuden und der vorhandenen Raumkanten kein Brutgebiet für offenlandbrütende Vogelarten wie z.B. die gefährdete Feldlerche. Durch die gewerbliche Nutzung und die Nähe zur Siedlung sind potentiell nur häufigere, nicht in ihrem Bestand gefährdete und störungsunempfindlichere Arten zu erwarten. Ein Überfliegen des Bluthänflings ist möglich, die Schwerpunkte dieser Art liegen jedoch außerhalb des Plangebietes ca. 200–300 m nordöstlich. Essentielle Habitate sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Begehungen der privaten Wohn- und Wirtschaftsgebäude fanden nicht statt. Ein potentielles Quartier könnte sich in der direkt östlich angrenzenden denkmalgeschützten Scheuer befinden, auch hierfür gibt es keinen Nachweis. Die Wiesenfläche im Nahbereich der Ostrach ist ein potentiell hochwertiges Nahrungs- und Jagdhabitat aufgrund der zu erwartenden Insektenmengen. Leitstrukturen sind keine innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden, die Ostrach als Leistruktur, teils mit Gehölzen bestanden, verläuft südlich des Plangebietes.

Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die zum Großteil bebaute, versiegelte oder als Hausgarten sowie Acker genutzte Fläche bietet keine für Reptilien oder sonstige streng geschützte Tierarten geeigneten Habitatstrukturen. Auch auf der Fettwiese im Süden ist mit einem Vorkommen nicht zu rechnen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Vögel: Verstöße gegen das Tötungsverbot sind nicht zu erwarten, da die im Geltungsbereich befindlichen Gehölze in den Hausgärten stehen. Hier ist nicht mit Änderungen der Strukturen durch Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen. Sofern Gehölze gerodet werden, muss die gesetzlich festgeschriebene Vogelbrutzeit beachtet werden. Zur Minimierung des Tötungsrisikos von Vögeln durch Vogelschlag wird empfohlen, großflächig spiegelnde Glasscheiben zu vermeiden.

Fledermäuse: Mit der Tötung von Tieren ist nicht zu rechnen, da die vorhandenen Bäume keine geeigneten Quartiere vorzeigen. Bei Umbauarbeiten in und an den Bestandsgebäuden ist auf potentielle Quartiere zu achten, um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen.

Lärm – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Vögel: Bei den in der Umgebung zu erwartenden Arten handelt es sich um gegenüber akustischen und optischen Störungen wenig empfindliche Vogelarten. Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen sind daher und aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Nutzung nicht zu erwarten. Ein Verdrängungseffekt für offenlandbrütende Vogelarten ist aufgrund der bestehenden Raumkanten nicht zu erwarten, die geplante Bebauung ragt nicht in die freie Landschaft hinein.

Fledermäuse: Die Beleuchtung im Gebiet ist auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß zu reduzieren, um die angrenzende freie Landschaft nicht zu beeinträchtigen. Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten als Nahrungsgrundlage zu vermeiden, sind insektenschonenden Leuchten und Lampenträger (vorzugsweise LED, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden. Die Lampen sind so zu wählen, dass sie das Licht bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken. Eine Minderung der Beeinträchtigung von Jagdgebieten im Bereich der Ostrach ist durch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Süden der gewerblich genutzten Fläche gegeben.

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten, Ruhestätten, Jagdhabitaten und Leitlinien (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Vögel: Bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Hausgärten entstehen keine Verluste potentieller Bruthabitate für Vögel. Veränderungen der Hausgärten durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind überwiegend häufige Vogelarten zu erwarten, die auch bei solchen Veränderungen wieder Lebens- und Nahrungshabitate in den Hausgärten finden. Neue Lebens- und Bruthabitate entstehen mittelfristig durch die vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen im Süden des Geltungsbereichs.

Fledermäuse: Innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht mit hochwertigen Fortpflanzungshabitaten oder Ruhestätten zu rechnen. Die Fettwiese im Süden ist aufgrund der Nähe zur Ostrach ein potentiell hochwertiges Nahrungshabitat, in der direkten Umgebung sind allerdings sehr viel größere Flächen mit ähnlicher Ausstattung an der Ostrach zu finden. Leitlinien sind keine erkennbaren im Plangebiet vorhanden. Mittel- bis langfristig kann die geplante Baumreihe als Leitlinie fungieren. Diese vermindert auch die Beleuchtung der freien Landschaft im Süden aus dem Plangebiet heraus und mindert somit den Verlust der dort liegenden potentiellen Jagdhabitats. Von einer zusätzlichen Beleuchtung der nördlich gelegenen Landschaft ist auszugehen, jedoch bestehen in diese Richtung durch die vorhandene Bebauung sowie die landwirtschaftlichen Gebäude Vorbelastungen.

Fazit Artenschutz

Aufgrund einer Relevanzbegehung erfolgte die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Fläche für Vögel und Fledermäuse. Weitere streng geschützte Tierarten sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen auf der Fläche nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zwingend notwendig:

- Beachtung der Vogelbrutzeiten bei Gehölzfällungen und Abriss oder Umbau von Gebäuden
- Reduktion der Lichtemission auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß
- Eingrünung des Plangebietes nach Süden

Folgende Maßnahmen werden weiter zur Minimierung der Auswirkungen empfohlen:

- Vermeidung großflächiger spiegelnder Glasscheiben

Bei Beachtung der angegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da mit hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindlichen Arten im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Es sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist bei Umsetzung der geplanten Eingrünung ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.6 Fläche

Für den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ werden 1,89 ha einer teilweise bebauten Fläche in Anspruch genommen. Östlich grenzt die bestehende Bebauung von Einhart an.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die natürliche Bedeutung der bereits bebauten und geschotterten Flächen sowie der Straßenflächen im Geltungsbereich ist aufgrund der anthropogenen Überprägung eingeschränkt. Die Fettwiese und die Ackerfläche als unversiegelte Flächen haben eine hohe natürliche Bedeutung und daher hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung.

Vorbelastungen

Die bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude in Geltungsbereich und die bereits versiegelten Flächen stellt eine Vorbelastung und anthropogene Überprägung dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Da das Plangebiet bereits stark genutzt ist (Wohnbebauung im Westen, Nutzung als Lagerflächen im zentralen Bereich und landwirtschaftliche Gebäude im Osten), entsteht durch den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ keine erhebliche zusätzliche Flächenzerschneidung im Ostrachtal. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering zu beurteilen.

7.7 Geologie und Boden

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet in der Würm-Endmoränenlandschaft des Voralpenlandes. Die tiefgründigen Böden sind geprägt von der nahen Ostrach. Der Untergrund besteht aus Kiesen. Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet sind Humusgleye und Anmoorgleye aus Hochwasser-sedimenten.

Laut Moorkarte Baden-Württemberg liegt das Plangebiet im westlichen und südlichen Bereich innerhalb von Anmoorflächen des „Ostrachmoor Teil III (Einharder Ried)“ (Nr. 8122_2.11a).



Abbildung 12: Moorkarte BW. Plangebiet rot umrandet. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020, unmaßstäblich.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Lehm Böden (L2b2) im Planungsbereich besitzen eine überwiegend mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit. Der Boden hat eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. In der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf erreicht der Boden eine hohe Leistungsfähigkeit. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist von mittlerer Bedeutung. Eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Tabelle 4: Bodenfunktionswerte

Flurstück Nr.	Bodenart	Standort für naturnahe Vegetation	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
155, 156/12, 157, 281/2	L2b2, 41-60	-	2	3	3

Bei Vollversiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen dauerhaft und vollständig verloren, Teilversiegelungen lassen die natürlichen Funktionen des Bodens ggf. noch eingeschränkt wirken, z.B. hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswässern. Lehm Böden sind zudem gegenüber Bodenverdichtungen empfindlich, ein Befahren in nassen Zustand ist daher zu vermeiden.

Vorbelastungen

In den bestehenden großflächigen Versiegelungen im Bereich der Wohnhäuser, des Gewerbebetriebs sowie der Hofstelle im Osten sind die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren bzw. stark beeinträchtigt. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale zusätzliche Neuversiegelung von rd. 0,7 ha. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie voll- oder teilversiegelten Lagerflächen gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Minimierung

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorzusehen. Der anfallende, unbelastete Oberboden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und zur Geländemodellierung wieder einzubauen. Die Vorgaben des Merkblatts „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen sind zu beachten. Der Umfang der Bodenversiegelung wird durch die Verwendung durchlässiger Beläge auf Stellplätzen etwas minimiert.

7.8 Wasser

Grundwasser

Der mittlere jährliche Niederschlag in Ostrach liegt bei 800–900 mm. Aufgrund der Lage in der Hydrogeologischen Einheit der Fluvioglazialen Kiese und Sande des Alpenvorlands fungiert das Ostrachtal als Porengrundwasserleiter. Nähere Kenntnisse zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die grundwasserbeeinflussten Lehmböden sind weisen eine hohe Leistungsfähigkeit in ihrer Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen auf. Durch den relativ oberflächennahen Grundwasserstand ist eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen kurz- und mittelfristig als mittel einzustufen. Die Humus- und Anmoorgleye weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, sodass unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserstandes von einer mittleren-hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist. Das Plangebiet hat daher insgesamt eine hohe Bedeutung für das Grundwasser.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ (Festsetzung: 04.07.1997) Zone III und IIIA. Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Vorbelastung

Aktuelle Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Erhebliche Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Eine geringe Vorbelastung der Grundwasserqualität durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung ist nicht völlig auszuschließen. Außerdem ist ein Teil der Fläche im Bestand voll- oder teilversiegelt, so dass die Grundwasserneubildung bereits beeinträchtigt ist.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die zulässige Bodenversiegelung von zusätzlich maximal 0,7 ha Neuversiegelung ist eine Neubildung von Grundwasser in diesem Bereich nicht mehr möglich. Angesichts der Größe des Grundwasserleiters ist durch die zusätzliche Versiegelung nur eine geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushalts zu erwarten. Eine Gefährdung durch Stoffeinträge ist bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes und dem fachgerechten Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall nicht zu erwarten.

Minimierung

Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Eine Verschmutzung des Grundwassers ist durch eine umsichtige Bauausführung zu vermeiden. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden.

Oberflächenwasser

Entlang der westlichen Grenze verläuft der Brühlwiesengraben als Entwässerungsgraben. Im Norden unterquert er die Mühlenstraße und wird anschließend als Gewässer II.-Ordnung im AWGN geführt. Südlich des Plangebietes verläuft die Ostrach, der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf den Gewässerrandstreifen von 10 m angepasst.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Brühlwiesengraben dient der Entwässerung des stark grundwasserbeeinflussten Gebiets und hat daher eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt. Von einer Beeinträchtigung der etwa 10 m südlich verlaufenden Ostrach durch die Bebauung ist nicht auszugehen.

Vorbelastung

Durch die bestehende Bebauung in Westen und Osten des Geltungsbereichs bestehen geringfügige Vorbelastungen des Wasserhaushalts und damit auch der Oberflächengewässer.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die flächige Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern reduzieren sich der hydraulische Stress und der Eintrag von Schadstoffen für den Entwässerungsgraben. Der Gewässerrandstreifen der Ostrach befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, so dass ein Puffer vor Schadstoffeinträgen für das Gewässer bestehen bleibt. Gefahren für das Gewässer sind dennoch bei unsachgemäßer Handhabung von wassergefährdenden Stoffen insbesondere im gewerblichen Betrieb nicht völlig auszuschließen.

Minimierung

Eine Minimierung der Auswirkungen entsteht durch die dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern, insbesondere für den am Rand des Gebiets verlaufenden Entwässerungsgraben.

Retention / Hochwasser

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb von Überflutungsflächen der Ostrach. Insbesondere ein im Westen verlaufender Entwässerungsgraben und die westlich angrenzende Wiese liegen im HQ 10, im Zentrum des Geltungsbereichs liegt außerdem noch ein Bereich innerhalb des HQ 100. Insgesamt liegt eine Fläche von rund 2.600 m² innerhalb von HQ 100 Flächen (s. Kapitel 3.5) und damit in einem Risikogebiet.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Überflutungsflächen entlang von Gewässern haben grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung für die stromabwärts gelegenen Gebiete und haben eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung da diese die Retentionswirkung mindert.

Vorbelastung

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich bauliche Anlagen direkt am Entwässerungsgraben und damit innerhalb von Überflutungsflächen. Daher besteht in diesem Bereich bereits ein geringeres Retentionsvolumen als in der Hochwassergefahrenkarte angegeben.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Hochwassergefahrenkarte gibt eine Überflutungstiefe von maximal 0,5 m im Falle eines Extremhochwassers an. Da aufgrund des Klimawandels extreme Hochwasserereignisse häufiger auftreten könnten, wird empfohlen, vorsorglich auf eine Bebauung in dem HQextrem-Bereich zu verzichten, um Sachschäden zu vermeiden. Ebenso sollte die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) hier ausgeschlossen werden, um bei Hochwasserereignissen das Einschwemmen von Schadstoffen in das Gewässersystem zu vermeiden.

Minimierung

Das Risiko für Schadensfälle bei Hochwasserereignissen wird dadurch gemindert, dass im Bebauungsplan die Baugrenzen an die Hochwasserlinien angepasst wurden.

7.9 Klima und Luft

Hauptwindrichtung im Plangebiet ist aus Süd/Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 2,9 m/s. Das Plangebiet liegt im starken Kaltluftstrom des Ostrachtals (s. Abbildung 14), der im Ostrachtal nach Norden in Richtung Donautal verläuft.

Unbebaute Wiesenflächen dienen der Kaltluftentstehung. Die Gehölze in den Hausgärten haben durch Transpiration eine temperatúrausgleichende Wirkung.

Maßnahmen zum Klimaschutz sind in Kapitel 9.3 aufgeführt.

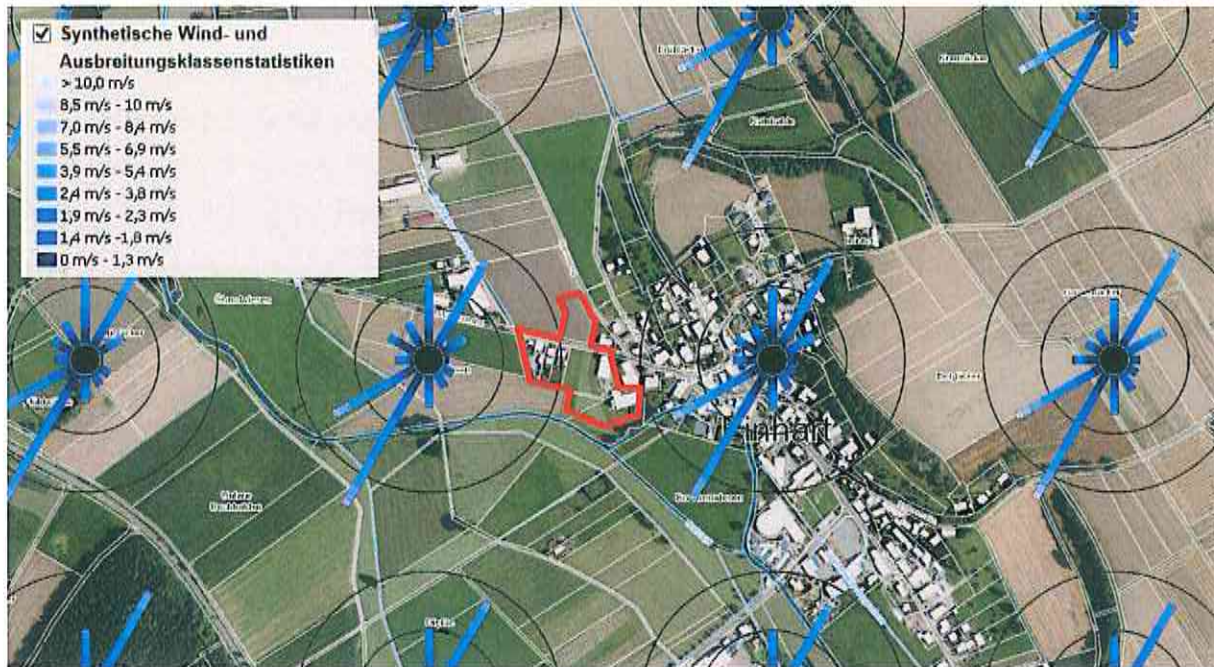


Abbildung 13: Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 01.08.2019, unmaßstäbliche Darstellung

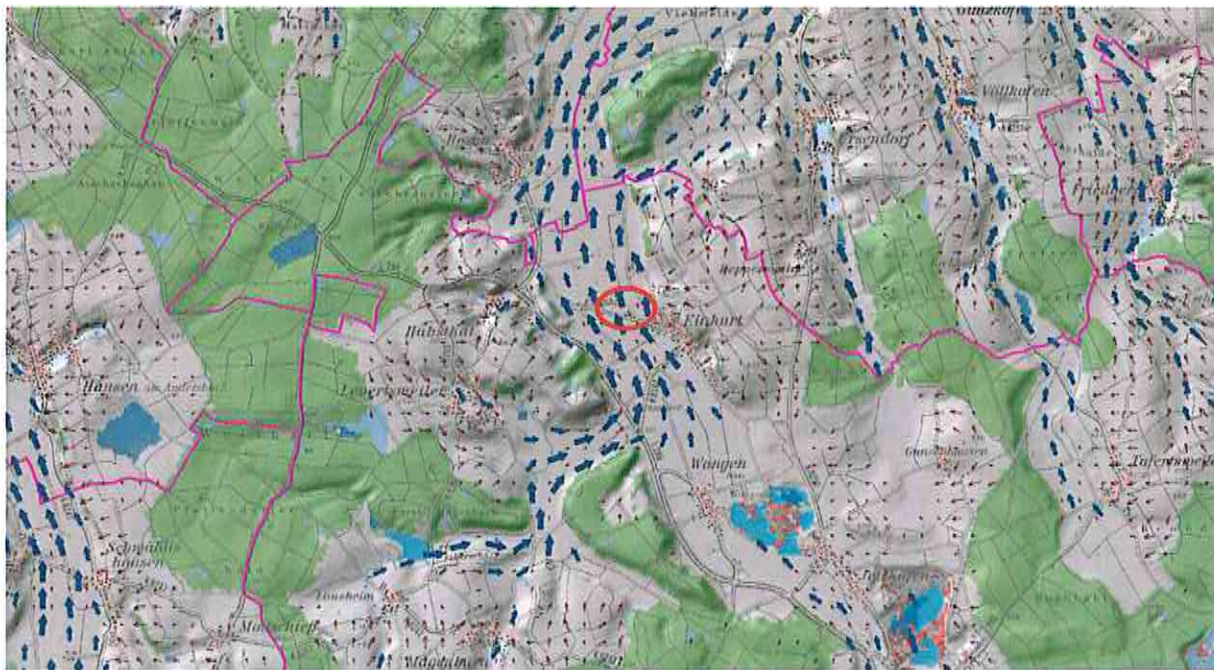


Abbildung 14: Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Lage des Plangebietes rot umrandet

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die offenen Grünland- und Ackerflächen sind von lokaler Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen, sie haben keine Siedlungsrelevanz. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Äcker und Wiesen, die großräumige Kaltluftentstehungsflächen darstellen.

Die Grünflächen der Hausgärten und die vorhandenen Gehölze sind lokal von hoher Bedeutung für das Mikroklima, um Umfeld des Plangebietes sind weitere Grün- und Wiesenflächen sowie Gehölze vorhanden.

Vorbelastung

Lokale Daten zur lufthygienischen Situation für Ostrach liegen nicht vor. Eine thermische Vorbelastung des Klimas ist durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet anzunehmen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Entwicklung von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer geringfügigen lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen im geringen Umfang Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz besitzen. Aufgrund der umgebenden großflächigen Äcker und Wiesen bleibt die Bildung von Kaltluft gewahrt. Eine Bebauung im Plangebiet stellt eine Verstärkung der Riegelwirkung dar, die der die Bebauung im Geltungsbereich quer zum Ostrachtal bereits besitzt.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe ist eine Zusatzbelastung durch Schadstoff- und Staubemissionen aus den Betrieben und dem motorisierten Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, jedoch aufgrund der Hauptwindrichtungen (Süd/Südwest und Nord/Nordost), der zwingende Einhaltung von Grenzwerten und der geringen Größe nicht erheblich. Der Schwerlastanteil wird sich vermutlich geringfügig erhöhen.

Minimierung

Zur weiteren Minimierung negativer Veränderungen der lufthygienischen Situation und zur Klimaanpassung ist die Neupflanzung einer Reihe Laubbäume im Süden des Geltungsbereichs vorgesehen. Zur Vorsorge gegen eine Zunahme der lokalen Luftverunreinigung sowie insbesondere auch zum Schutz des globalen Klimas sollte auf eine möglichst emissionsarme Energie- und Wärmeversorgung sowie auf eine energiesparende Bauweise der Gebäude geachtet werden. Bei einer Ansiedlung besonders emittierender Betriebe ist auf Baugenehmigungsebene die Einhaltung von Grenzwerten nachzuweisen.

7.10 Landschaft

Das ebene Plangebiet liegt im Ostrachtal, am westlichen Ortsrand von Einhart mit weiten Sichtbezügen von der nördlich und südlich angrenzenden offenen Landschaft. Nach Westen ist die Einsehbarkeit durch einzelne Gehölzgruppen sowie die bestehende Bebauung (einzelne Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude) stellenweise eingeschränkt. Vom östlich gelegenen Einhart aus ist die Blickbeziehung durch die bestehende Bebauung eingeschränkt (vgl. Abbildung 16).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat für die Landschaft aufgrund der bestehenden Bebauung im Osten und Westen des Geltungsbereichs sowie der eingezäunten geschotterten Fläche an der Mühlenstraße eine eingeschränkte Bedeutung. Die Weiternutzung der bereits bestehenden Gebäude und Anlagen stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Ein Eingriff entsteht bei Bebauung der im Süden gelegenen Wiesenfläche, der Bebauung des Ackers im Norden sowie bei Bebauung der jetzigen Lagerfläche mit maximal zweigeschossigen Gebäuden.

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bebauung (Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, gewerblich genutzte Gebäude) im Plangebiet.

Auswirkungen des Vorhabens

Die neue Bebauung führt zu einer deutlichen Verstärkung der bestehenden Unterbrechung der Nord-Süd-Sichtachse im Ostrachtal. Die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden führt zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes und wird insbesondere von Norden aus sichtbar sein. Nach Süden hin erfolgt eine Eingrünung mit Laubbäumen. Von Osten und Westen ist die Einsehbarkeit durch die bestehende Bebauung eingeschränkt, bzw. stellenweise eingeschränkt. Zusätzliche Auswirkungen auf die Landschaft können auch durch zusätzliche nächtliche Beleuchtung entstehen

Minimierung

Eine Minimierung der Fernwirkung der zukünftigen Gebäude stellt eine entsprechende Fassadengestaltung dar. Durch die Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung auf ein Minimum können erhebliche Auswirkungen deutlich minimiert werden. Durch die Pflanzung einer Baumreihe im Süden des Geltungsbereichs wird der südliche Rand des Baugebietes eingegrünt.

7.11 Kultur- und Sachgüter

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich auf Flurstück 31/1 (Mühlenstraße Nr. 27) eine Fachwerk-Scheuer, die als Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 DSchG verzeichnet ist. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird von den Planungen nicht beeinträchtigt.

Sachgüter im Plangebiet stellen die Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude sowie dar. Die Ackerfläche nördlich der Mühlenstraße stellt ein Sachgut für die Landwirtschaft dar.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Das Plangebiet in der direkten Umgebung der denkmalgeschützten Scheuer ist bereits weitgehend bebaut (Wirtschaftsgebäude) oder gewerblich genutzt (geschotterte Lagerflächen). Es besteht daher eine geringe Empfindlichkeit gegenüber weiterer Bebauung oder Nutzung des Plangebietes.

Die Ackerflächen sind von mittlerer Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsflächen

Vorbelastung

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Veränderung der bestehenden Bebauung im Osten des Geltungsbereichs verändert sich immer auch die direkte Umgebung der denkmalgeschützten Scheuer. Aufgrund der bestehenden Wirtschaftsgebäude ist dies aber gegenüber dem Bestand als nicht erheblich zu betrachten. Nördlich der Mühlenstraße gehen die Ackerflächen dauerhaft für die Landwirtschaft verloren.

7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Die Erholungseignung der Fläche und des Umfeldes ist unter anderem von einer attraktiven Landschaft und wiedererkennbaren Ortsbildern abhängig. Beide sind wiederum für die Identität des Ortes und damit einhergehend für die Verbindung des Menschen mit dem Ort bedeutsam. Unbebaute Flächen sind für den Wasserhaushalt bedeutsam. Sauberes Grundwasser stellt als Trinkwasser eine herausragende natürliche Lebensgrundlage des Menschen dar. Auch für Tiere, Pflanzen und die Landwirtschaft ist der Bodenwasserhaushalt bedeutsam und ein entscheidender Standortfaktor.

7.13 Sekundär- und Kumulativwirkungen

Durch die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Lagerflächen verstärken sich auf den umgebenden Flächen die möglichen Beeinträchtigungen für die folgenden Schutzgüter durch kumulative Wirkungen:

- Boden: Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung; Gefahr von Schadstoffeinträgen
- Klima: Verstärkte Aufheizung auf versiegelten Flächen
- Luft: Erhöhter Eintrag von Schadstoffen aus Gewerbe und Verkehr
- Pflanzen / Tiere: Lebensraumverlust; Beeinträchtigung durch (Licht-)Immissionen; Erschwernis der Durchgängigkeit

Da innerhalb des Bebauungsplanes bereits 0,8 ha bebaut oder gewerblich genutzt werden, sind die neu entstehenden Zusatzbelastungen als geringfügig einzustufen.

Als Sekundärwirkung zu betrachten ist insbesondere die weitergehende gewerbliche Nutzung an diesem Standort durch Festigung und Erweiterung der vorhandenen Strukturen.

7.14 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und in ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 5: Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange

Schutzgut	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Mensch	Geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch zusätzliches Gewerbe und Verkehr. Veränderung des Umfeld des ausgewiesenen Radwegs	•
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Verlust von naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Lebensräumen (Fettwiese) für Pflanzen sowie Verlust von Ackerflächen auf gesamt ca. 0,7 ha. Verlust von Nahrungshabitaten (Vögel, Insekten) und potentiellen Jagdgebieten (Fledermäuse). Eine Bedeutung der Bestandsgebäude für Vögel oder Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.	•• •• •
Fläche	Bebauung und Versiegelung von 0,7 ha bisher unversiegelter Fläche.	••
Boden	Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,7 ha. Gefahr der Verschmutzung des Bodens mit Schadstoffen bei Unfällen in der Bauphase.	•• •
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,7 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIAB im Tal der Ostrach, Veränderung des Grundwasserhaushalts. Lage 10m nördlich der Ostrach, teilweise innerhalb von Überschwemmungsflächen.	• •••
Luft / Klima	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Siedlungsrelevanz. Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Verstärkung der Riegelwirkung im Kaltluftstrom des Ostrachtals.	• • ••
Landschaft / Ortsbild	Dauerhafte Veränderung einer in die freie Landschaft hineinragenden, teilweise durch Bebauung vorbelasteten Fläche mit guter Einsehbarkeit von Norden und Süden.	••
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter: denkmalgeschützte Scheuer östlich angrenzend. Sachgüter: Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Ackerfläche.	• •

Auswirkungsintensität: ••• hoch, •• mittel, • gering, - nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich unvermeidbare erhebliche Umweltbeeinträchtigungen. Der dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung auf ca. 0,7 ha bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildung durch den Verlust von bedeutsamen Flächen für den Grundwasserhaushalt. Mit der Überbauung der Fettwiese werden Habitate für Tiere und Pflanzen zerstört, bzw. beeinträchtigt. Die Ausweisung und Nutzung der Fläche als Mischgebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet bewirkt eine dauerhafte Veränderung des Landschaftscharakters. Beeinträchtigungen für den Mensch bestehen v.a. in der geringfügigen Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen. Durch die Bebauung im Kaltluftstrom des Ostrachtals entsteht eine Riegelwirkung und damit einhergehende Änderung der lokalen Strömungsverhältnisse.

Dagegen entfaltet das Vorhaben nur geringe, minimierbare und damit unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets ist nur in einem kleinen Teil möglich (Pflanzung einer Baumreihe). Das entstehende Defizit wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche fortgeführt werden. Die Blickbeziehungen im Plangebiet blieben unverändert. Die geplante Erweiterung ist die Konsequenz aus der 2018 genehmigten gewerblichen Nutzung eines Teils der Fläche. Ohne Durchführung der Planung müsste diese Erweiterung andernorts durchgeführt werden, was aus betrieblicher Sicht ungünstig ist.

9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

9.1 Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sowie der Verwendung von technischen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Belastung mit Lärm und Abgasen durch zusätzlichen Verkehr ist unvermeidbar.

Aktiver Lärmschutz kann durch die Grundrissgestaltung und Stellung der Gewerbegebäude hergestellt werden. Erhebliche Lärmauswirkungen auf die angrenzende Bebauung sind aufgrund der Art und des geringen Umfangs des geplanten Gewerbes nicht wahrscheinlich. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte (TA Lärm) am nächstgelegenen Wohngebäude sind zwingend einzuhalten.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sowie der Blickbeziehungen aus der offenen Landschaft durch Lichtemissionen ist die Straßen- und Hofbeleuchtung so sparsam wie möglich zu dimensionieren. Es sind insektenfreundliche Lampen (NAV-, LED-Lampen oder vergleichbare Leuchtmittel) in eingekofferten Lampengehäusen und nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Falls eine nächtliche Beleuchtung der Betriebsgelände vorgesehen ist, sollte diese zwischen 23:00 und 5:00 Uhr reduziert werden. Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern

Der Abfall ist sachgerecht zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Das Plangebiet wird an das Frisch- und Abwassernetz angeschlossen. Das anfallende unbelastete Dachflächenwasser soll dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Grünflächenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen. Die Begrünung der Dachflächen würde zu einer Reduzierung/ Zeitverzögerung der anfallenden Wassermenge führen.

9.3 Nutzung von regenerativer Energie

Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird auf den Gewerbedächern die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen. Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Landschaft dürfen nur reflexionsarme Photovoltaik-Anlagen mit mattem Strukturglas verwendet werden. Ergänzend ist eine Dachbegrünung geeignet, die Aufheizung und Abkühlung der Dachhaut zu minimieren und so Heiz-/Kühlenergie zu sparen. Auf Einsparmöglichkeiten durch energieeffiziente Bauweise, moderne Beleuchtungssysteme, Vermeidung von Stand-by-Betrieb sowie durch effiziente Technik wie Kraft-Wärme-Kopplung wird hingewiesen. Beim Bau der Gebäude sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EnEG) und die Energiesparverordnung (EnEV) zu beachten. Erdwärme ist im Wasserschutzgebiet nur bedingt zulässig, die Vorschriften sind einzuhalten.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Die wesentlichen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft sind mittels Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dabei sind wirksame Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Kompensation verloren gehender Lebensräume für Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt umzusetzen.

10.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden

Begründung

Schutzgut Boden / Wasser: Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser (zum Teil Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA)

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

V 2 Beachtung von Vogelbrutzeit und Fledermausquartieren im Baustellenbetrieb

Maßnahme

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist. Falls eine Betroffenheit festgestellt wird, sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten bzw. Quartiere zu schaffen.

Begründung

Schutzgut Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln, Brutplätzen in Gehölzen oder an Gebäuden.

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

V 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Maßnahme

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ (Zone III und IIIA) und der Oberflächenwässer (Fauna) zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.

Begründung

Schutzgut Boden: Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden, weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 2 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.

Begründung

Schutzgut Boden:	Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser
Schutzgut Wasser:	Reduktion des Oberflächenabflusses, Reduzierung von Abflussspitzen; Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag
Schutzgut Klima/Luft:	Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Festsetzung: § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

M 3 Reduktion von LichtemissionenMaßnahme

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

Begründung

Schutzgut Mensch/Landschaft:	Reduzierung der nächtlichen Störwirkung, Minimierung der Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild
Schutzgut Tiere:	Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen

Festsetzung: §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / Beleuchtungsdauer und Intensität als Hinweis im Bebauungsplan

M 4 Empfehlung: Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden GlasscheibenMaßnahme

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)

- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Begründung

Schutzgut Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere u.a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z. B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 5 Dezentraler Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Begründung

Schutzgut Wasser: Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies verringert die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 6 Empfehlung: Dachbegrünung

Maßnahme

Empfehlung: Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung <10° mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Stärke. Hierfür bieten sich insbesondere Flachdächer an.

Begründung

Schutzgut Mensch/Landschaft:	Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild
Schutzgut Klima:	Verbesserung des Mikroklimas durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung
Schutzgut Wasser:	Verringerung d. Oberflächenabflusses (insb. Spitzenregenfällen)

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 7 Pflanzung einer BaumreiheMaßnahme

Im Süden des Geltungsbereichs ist nach Planzeichnung im Bebauungsplan auf ca. 65 m Länge eine Reihe aus Laubbäumen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 7 m. Im Wurzelbereich der Bäume ist keine Versiegelung oder Schotterung zulässig. Wühlmaus- und Biber-Verbissschutz; Lage siehe Abbildung 15.

Gesamtzahl: 10 Stück

Begründung

Schutzgut Pflanzen/Tiere:	Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Eingrünung des Mischgebietes zum Ostrachtal hin
Schutzgut Klima/Luft:	bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung, Schattenspender

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 8 Kleintierfreundliche EinfriedungenMaßnahme

Durchgehende Mauern oder Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

Begründung

Schutzgut Tiere:	Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger (z.B. Igel, Erdkröten).
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.3 Kompensationsmaßnahmen

10.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

M 7 (Pflanzung einer Baumreihe) wird als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme betrachtet und in der Bilanzierung berücksichtigt.

10.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch Umsetzung der Maßnahme K 1 und durch Abbuchung von Ökopunkten aus den Ökokontomaßnahmen „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ und „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau des Feuerwehr-Staubauwerkes“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach.

K 1 Pflanzung einer Baumreihe

Maßnahme

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich wird auf FlSt. 155 eine Baumreihe aus gebietsheimischen Laubbäumen gepflanzt (s. Abb. 15). Der Standort kann bis zu 3 m von der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14–16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Alle Bäume sind zwingend mit Biberschutz zu versehen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 7 m. Zu beachten sind die Mindestabstände zum westlich gelegenen Flurstück und das zwischen Baumreihe und Geltungsbereich verlaufende Leitungsrecht.

Es erfolgt keine Änderung der Unternutzung (Wiese).

Gesamtzahl: 5 Stück


Begründung


Schutzgut Pflanzen/Tiere:	Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Eingrünung des Mischgebietes
Schutzgut Klima/Luft:	bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung, Schattenspender

Festsetzung: Städtebaulicher Vertrag



 M7: Baumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs

 K1: Baumpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs

 K2: Blühbrache im Gewässerrandstreifen


 Geltungsbereich Bebauungsplan

Abbildung 15: Kompensationsmaßnahmen K1, K2 und Minimierungsmaßnahme M7 angrenzend an das Plangebiet und im Süden innerhalb des Plangebietes. (Quelle Luftbild: LUBW Daten- und Kartendienst online, abgerufen am 17.07.2020).

K 2 Entwicklung einer Blühbrache

Maßnahme

Auf dem Eingriffsflurstück Nr. 155 ist der Gewässerrandstreifen auf einer Fläche von rd. 1.200 m² als Blühbrache zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Boden- Boden 20 cm tief fräsen, Arbeitsgang 2x im Abstand von 2-3 Wochen durchführen. Die
vorbereitung vorhandenen Gräser können in dieser Zeit ein zweites Mal auflaufen und werden durch die zweite Bodenbearbeitung stärker zurückgedrängt. Danach eggen zur Saatbettvorbereitung.

Bitte beachten: in den ersten 5 m ab BOK ist keine wendende Bodenbearbeitung zulässig, lediglich Bodenbearbeitung bis 10 cm Tiefe (nach § 29 WG BW). Nach § 29 Abs. 4 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG kann aber von den Verboten zum Schutz des Gewässers befreit werden (kann auch mündlich erfolgen), wenn dies zur Erreichung der Aufwertungsmaßnahmen fachlich sinnvoll ist; bei erteilter Befreiung ist 20 cm Bodenbearbeitungstiefe zulässig.

Saatgut	<p>Saatgut aus dem Produktionsraum 8 Alpenvorland, Ursprungsgebiet 17 südliches Alpenvorland; z.B. Rieger-Hofmann „23 Blühende Landschaft“ oder Saaten Zeller „Lebensraum I®“, „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder überjährige Blütmischung FAKT M3 (erhältlich bei diversen Saatgutherstellern).</p> <p>Saatgutmenge: 1 -3 g/m², Hochmischung mit Schrot zur besseren Verteilung auf 10 g/m².</p>
Ansaat	<p>Flache Aussaat mit anschließendem Anwalzen (Herstellung von Bodenkontakt). Keimlinge benötigen mind. drei Wochen nach Auflaufen ausreichend Feuchtigkeit: Aussaat in Trockenphasen vermeiden.</p> <p>Saatzeitpunkt: März / April oder Mitte August bis spätestens 15. September</p>
Folgepflege, Bewirtschaftung	<p>Im zweiten Frühjahr ist ein Schnitt sinnvoll. Danach ggf. Mulchmahd im zeitigen Frühjahr, alle 2 Jahre, um Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Nach etwa 5 Jahren muss die Fläche erneut geerntet und neu eingesät werden.</p> <p>Bei starkem Auftreten von Ampfer- und Distelplatten, diese „Nester“ frühzeitig abmähen.</p>

Begründung

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere

Festsetzung: Städtebaulicher Vertrag

11. Eingriffs-Kompensationsbilanz

11.1 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Ökokontoverordnung. Für die Flächen ohne Bodenfunktionsbewertung wurden die Werte der angrenzenden Flächen angenommen bzw. die Bewertung aufgrund der aktuellen Nutzung angepasst.

Tabelle 6: Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden

Flur- stück	aktuelle Nutzung	Klassen- zeichen	Fläche (m²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff						Bewertungsklasse nach dem Eingriff						Kompensations- bedarf in ÖP		
									Wertstufe (Gesamt- bewertung)	ÖP (Gesamt- bew. x 4) [m²]					Wertstufe (Gesamt- bewertung)	ÖP (Gesamt- bew. x 4) [m²]			
					NB	AW/FP	NV	NB			AW/FP	NV							
	unversiegelte Fläche	L2b2	8.340	vollversiegelte Fläche (Straße, überbaubare Grundfläche)	2	3	3	*	2.667	10.667	88.960	0	0	0	*	0.000	0.000	0	-88.960
			2.230	nicht überbaubare Grundfläche, private Grünfläche	2	3	3	*	2.667	10.667	23.787	2	3	3	*	2.667	10.667	23.787	0.000
	teilversiegelte Fläche	L2b2	2.440	vollversiegelte Fläche (überbaubare Grundfläche)	0	1	0	*	0.333	1.333	3.253	0	0	0	*	0.000	0.000	0	-3.253
			610	nicht überbaubare Grundfläche	0	1	0	*	0.333	1.333	813	2	3	3	*	2.667	10.667	6.507	5.693
	vollversiegelte Fläche	L2b2	4.430	vollversiegelte Fläche (Straße, überbaubare Grundfläche)	0	0	0	*	0.000	0.000	0	0	0	0	*	0.000	0.000	0	0
			805	nicht überbaubare Grundfläche	0	0	0	*	0.000	0.000	0	2	2	3	*	2.333	9.333	7.513	7.513
Summe			18.855																-79.007

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

ÖP	Ökoprozente
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation
Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):	
0	keine (versiegelte Flächen)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Nach der Bilanzierung ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 79.007 Ökopunkten. Maßnahmen zur Entsiegelung oder Bodenverbesserung können im Geltungsbereich nicht realisiert werden. Es wird deshalb auf funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde zurückgegriffen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff kompensiert, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind.

11.2 Schutzgüter Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere

Anhand des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Ökokontoverordnung ergibt sich folgender rechnerischer Eingriff:

Tabelle 7: Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	4.100	13	13	53.300
35.11 / 12.61	Nitrophytische Saumvegetation mit Entwässerungsgraben	310	12	12	3.720
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	3.325	4	4	13.300
60.10	Bauwerk / Gebäude	1.990	1	1	1.990
60.21	vollversiegelte Fläche	2.690	1	1	2.690
60.23	wassergebundener Belag / Schotter	815	2	2	1.630
60.50	kleine Grünfläche	60	4	4	240
60.60	Garten	2.115	6	6	12.690
Planerischer Bestand Baugenehmigung Lagerfläche 2018					
60.10	Bauwerk / Gebäude	560	1	1	560
60.23	geschotterte Fläche	2.235	2	2	4.470
60.50	Grünfläche	705	4	4	2.820
	Summe	18.905			97.410

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Straße (vollversiegelte Fläche)	1.455	1	1.455
eingeschränktes Gewerbegebiet (3.325 m²)				
60.10	GEE überbaubare/versiegelbare überbaubare Grundfläche (=80%)	2.660	1	2.660
60.50	GEE nicht versiegelbare Grundfläche (=20%)	665	4	2.660
Mischgebiet (13.925 m²)				
60.10	MI überbaubare/versiegelbare überbaubare Grundfläche (=80%)	11.140	1	11.140
60.50	MI nicht versiegelbare Grundfläche (=20%)	2.785	4	11.140
Ein- und Durchgrünung Mischgebiet				
60.50	private Grünfläche	200	4	800
45.30b	M7: Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (6ÖP): 10Stk. Prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren: 75 cm			4.500
	Summe	18.905		34.355

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope ergibt sich nach Bilanzierung des Eingriffes ein Kompensationsbedarf von 63.055 Ökopunkten.

11.3 Schutzgut Landschaft

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen, 2013 ermittelt. Der Kompensationsumfang wird in Ökopunkten ermittelt. Hierdurch wird der Eingriffsumfang kompatibel mit dem Eingriffsumfang in die anderen Schutzgüter.

In der Eingriffsbilanzierung ist die Eingrünung im Süden des Geltungsbereichs berücksichtigt. Diese wird auf Dauer die Einsehbarkeit aus Süden stark reduzieren, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in dieser Richtung reduziert wird. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend nördlich und nordwestlich des Plangebietes.

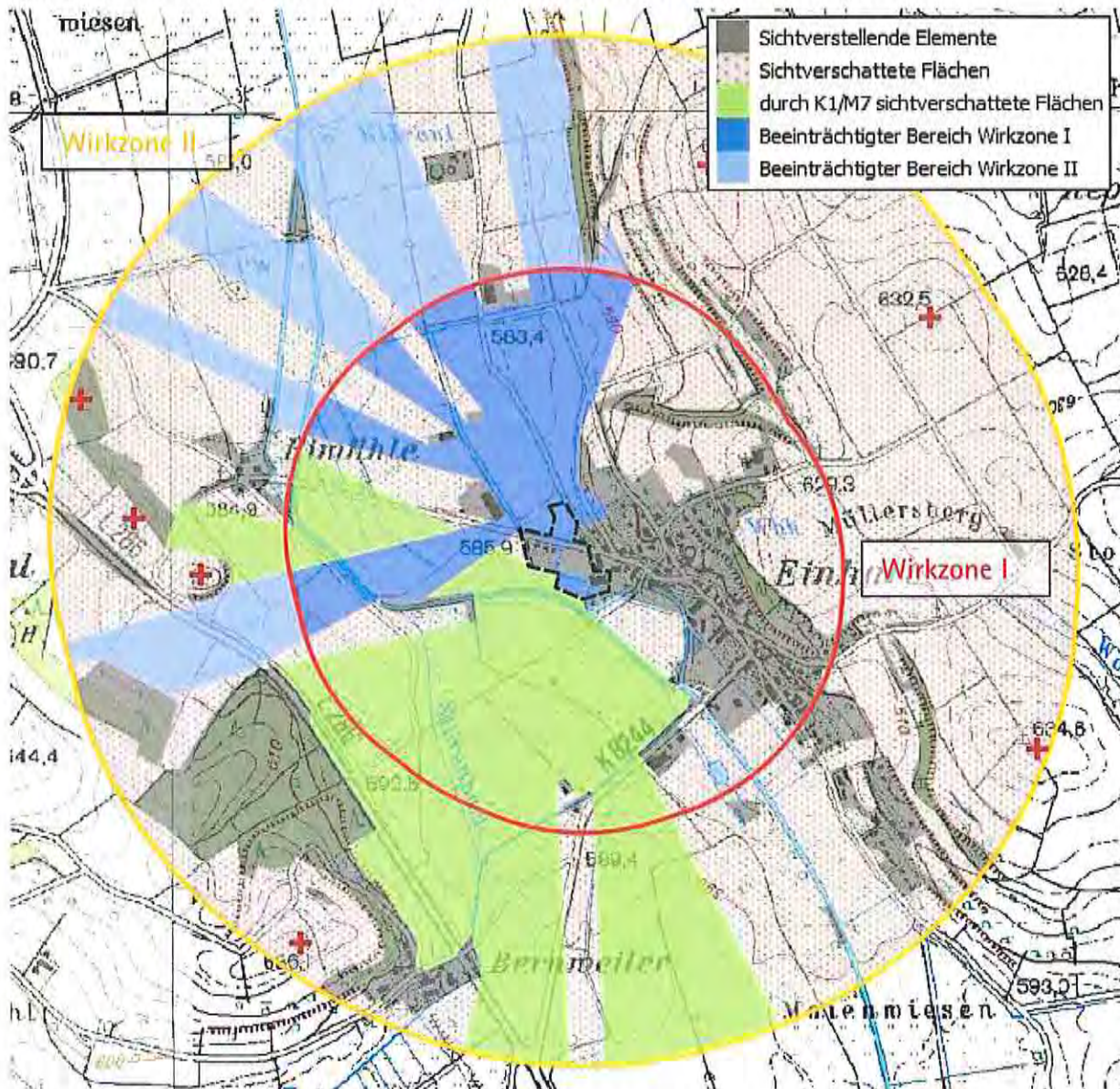


Tabelle 8: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Landschaftsbild

	Abgewerteter Wirkraum [m²]	Bedeutung der Raumeinheit	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang [ÖP]
Wirkzone I	252.000	3,00	0,40	0,10	0,10	3.024
Wirkzone II	352.000	3,00	0,40	0,05	0,10	2.112
Summe						5.136

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.136 Ökopunkten.

11.4 Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ entstehenden Eingriffs ist die Maßnahme K1 im Nahbereich des Eingriffes und die Abbuchung von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto geplant. Die aus der Maßnahme K1 generierbaren Ökopunkte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 9: Bilanzierung von K1 für das Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotoptypwert	Bilanzwert
45.30b	K1: Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (6ÖP): 5Stk. Prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren: 75 cm			2.250
	Summe	0		2.250

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)

2.250

Durch die Kompensationsmaßnahme K1 können 2.250 Ökopunkte generiert werden. Das verbleibende Eingriffsdefizit von 144.948 Ökopunkten wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach ausgeglichen. Die Punkte werden aus den folgenden Maßnahmen abgebucht:

Herstellung eines Amphibienleitsystems beim Lausheimer Weiher (monetärer Ansatz), 2010

Gesamtaufwertung: 63.000,-€ x 4 ÖP = 252.000 ÖP

1. Abbuchung: Bebauungsplan „GE Ochsenbach“ (21.01.2015)	- 37.960 ÖP
2. Abbuchung: Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Königsegg“	- 20.328 ÖP
3. Abbuchung: Bebauungsplan „Breite“ (2019)	-75.268 ÖP
4. Abbuchung: Satzung „Enge IV“ (2019)	-22.362 ÖP
5. Abbuchung: Bebauungsplan „Brühlwiesen“	-124.957 ÖP
Verzinsung 2015	+6.421 ÖP
Verzinsung 2016	+6.421 ÖP
Verzinsung 2017	+6.197 ÖP
Verzinsung 2018	+6.197 ÖP
Verzinsung 2019	+3.640 ÖP

Verbleibender Restwert im Ökokonto der Gemeinde Ostrach: **0 ÖP**

Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau d. Feuerwehr-Staubauwerkes (2008)

Gesamtaufwertung:	= 56.317 ÖP
1. Abbuchung: Bebauungsplan „Brühlwiesen“	- 19.991 ÖP
Verbleibender Restwert im Ökokonto der Gemeinde Ostrach:	36.326 ÖP

11.5 Gesamtbilanz

Tabelle 10: Gesamtbilanz für das Vorhaben

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-79.007
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt	-63.055
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt	2.250
Landschaftsbildbewertung	-5.136
Zuordnung Ökokonto-Maßnahme "Amphibienleiteinrichtung Lausheimer Weiher"	124.957
Zuordnung Ökokonto-Maßnahme "Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau d. Feuerwehr-Staubauwerkes"	19.991
GESAMT	0

Nach Zuordnung der Ökokonto-Maßnahme ist der durch den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ entstehende Eingriff als kompensiert zu betrachten.

11.6 Fazit

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch Beachtung des Artenschutzes, Schutz des Oberbodens sowie der Pflanzung von Laubbäumen am südlichen Rand des Plangebiets, werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden extern durch die Maßnahme K1 (Pflanzung von Bäumen) und die Abbuchung von 144.948 Ökopunkten aus den Ökokonto-Maßnahmen „Amphibienleiteinrichtung Lausheimer Weiher“ und „Verkürzung und Erneuerung Durchlass; Rückbau des Feuerwehr-Staubauwerkes“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach in vollem Umfang ausgeglichen. Das Vorhaben ist daher in naturschutzrechtlichem Sinne gemäß § 15 Abs. 2 NatSchG als kompensiert zu betrachten.

12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden und um ggf. unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen erkennen zu können, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung durch die verfahrensführende Gemeinde Ostrach durchzuführen.

Folgendes Monitoring-Konzept ist anzuwenden:

- Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
- Die Überprüfungen sind in Wort und Bild zu protokollieren.
- Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
- Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die zuständigen Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Einhart auf einer Fläche von rd. 1,89 ha den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ zu entwickeln. Das Gebiet dient im Westen dem Wohnbau und im Osten der gewerblichen Nutzung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist laut Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung und Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets vor. Durch die Einschränkung des Gewerbegebiets sind Betriebe die das Wohnen erheblich stören nicht zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Einschließlich der Nebenanlagen können somit auf den Grundstücken maximal 80 % der Fläche versiegelt werden. Es ist eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m vorgesehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die durch den Geltungsbereich verlaufende Mühlenstraße sowie im Nordosten vom angrenzenden Burrenweg aus. Versorgungsleitungen für Elektrizität, Telekommunikation sowie Frischwasser werden an die bestehenden Leitungen im Norden des Plangebietes angeschlossen. Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Kanäle. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser soll dezentral zurückgehalten und versickert werden.

Der Bebauungsplan sieht im Süden eine Pflanzbindung für eine Reihe aus Laubbäumen auf einer privaten Grünfläche vor.

Bestand

Das Gelände liegt im ebenen Ostrachtal am westlichen Ortsrand von Einhart. Im östlichen Teil befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, im westlichen Teil des Plangebietes liegen mehrere Wohn- und Betriebsgebäude. Im Süden liegt eine Fettwiese, an der Mühlenstraße befindet sich eine geschotterte Lagerfläche. In den Hausgärten stehen mehrere Gehölze. Nördlich der Mühlenstraße befinden sich Ackerflächen. Aus den bestehenden Vorbelastungen durch die teils starke Nutzung ergibt sich für das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Biotop- und Habitatqualität.

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIA. Außerdem liegt die Fläche innerhalb von Überschwemmungsflächen. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: Durch die geplante Bebauung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der schalltechnischen Grenzwerte nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu rechnen. Es sind keine Wander- oder Spazierwege von der Planung tangiert. Auf dem nordöstlich angrenzenden

Burrenweg verläuft ein ausgewiesener Radweg. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der geringen Fläche des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden / Arbeitnehmer ist somit nicht zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Durch die Bebauung gehen Lebensräume für Pflanzen und der Biologischen Vielfalt verloren, insbesondere die Fettwiese im Süden hat eine mittlere Bedeutung für Pflanzen / Biologische Vielfalt. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch die Pflanzung von Laubbäumen.

Schutzgut Tiere: Eine Bedeutung der alten Wirtschaftsgebäude und Wohnhäuser als Quartier für Vögel oder Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen der Gehölzstrukturen im Bereich der Hausgärten sind nicht zu erwarten, so dass hier nicht in erheblichem Maße Habitatstrukturen verloren gehen. Lebensräume im Bereich der Fettwiese gehen verloren, dafür entstehen durch Pflanzung von Laubbäumen neue potentielle Bruthabitate und Leitstrukturen, so dass der Eingriff für das Schutzgut Tiere gemindert wird.

Schutzgut Boden: Auswirkungen hoher Erheblichkeit entstehen durch die Versiegelung von rd. 0,7 ha bisher unversiegelter Böden, da auf diesen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der erhebliche Eingriff wird durch die Verwendung offenerporiger Beläge soweit wie möglich minimiert.

Schutzgut Wasser: Die Bodenversiegelung hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Zudem erhöht sich die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Aufgrund der geringen Flächengröße im Verhältnis zum gesamten Grundwasserkörper werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Die Abführung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt über lokale Versickerung mit Überlauf in den vorhandenen Entwässerungsgraben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets „Eimühle-Habsthal“ Zone III und IIIA ist bei Einhaltung der Auflagen und der Rechtsverordnung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden. Die Ostrach verläuft südlich, der Gewässerrandstreifen von 10 m liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Schutzgut Klima/Luft: Die geplante Entwicklung im Bebauungsplan führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die eine geringe siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion besitzen. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und unbebauten Äcker und Wiesen in der näheren Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt.

Durch die mögliche Bebauung der bisher geschotterten Lagerfläche mit Gebäuden (Höhe max. 10 m) verstärkt sich die Riegelwirkung im Kaltluftstrom des Ostrachtals.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoff- und Staubemissionen aus dem Gewerbe und dem motorisierten Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

Die Neupflanzung von Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.

Schutzgut Landschaft: Die Errichtung von zusätzlichen, zweigeschossigen Gebäuden im Plangebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Eine Eingrünung nach Süden erfolgt durch die Pflanzung einer Baumreihe. Somit ist die mögliche Bebauung (Höhe max. 10 m) von Süden mittelfristig nicht einsehbar. Nach Norden ist keine Eingrünung vorgesehen und wird die Bebauung über die Acker- und Wiesenflächen hinweg einsehbar sein. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Wiese und Acker), die an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden können.

Östlich angrenzend befindet sich eine denkmalgeschützte Scheune. Aufgrund der bestehenden Bebauung verändert sich deren Umgebung durch die nun zusätzlich mögliche Bebauung in nicht erheblichem Maße.

Maßnahmenkonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten. Nicht vollständig vermeidbare und damit kompensationspflichtige Eingriffe entstehen für das Schutzgut Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft.

Kompensationsmaßnahmen: Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Pflanzung von 10 Laubbäumen an der südlichen Grenze. Direkt angrenzend an das Plangebiet werden weitere 5 Laubbäume gepflanzt. Diese Pflanzungen bewirken eine mittel- bis langfristige Eingrünung der Bebauung nach Süden und wirken sich somit positiv auf die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Landschaftsbild aus. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus den gemeindlichen Ökokonto schutzgutübergreifend ausgeglichen. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wird der angrenzende Gewässerrandstreifen zukünftig als Blühbrache bewirtschaftet, um strukturreiche Lebens- und Nahrungshabitate insbesondere für Vögel zu schaffen.

Monitoring

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Monitoringkonzept vorgeschlagen.

14. Literatur und Quellen

Literatur

GEMEINDE OSTRACH

- Flächennutzungsplan (2014)
- Landschaftsplan – Bestandsanalyse (2014)
- Bebauungsplan Brühlwiesen (2021)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG

- Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2018)
- Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)
- Daten- und Kartendienst der LUBW online (2020)

LANDRATSÄMTER BODENSEE-KREIS, RAVENSBURG, SIGMARINGEN

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonto (Bewertungsmodell, 2013)

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

- Regionalplan 1996
- 2. Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplans 2020
- Klimafibel

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002):

- Landesentwicklungsplan (2002)

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU:

- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben – Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten (2019)

Karten/Pläne

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

- Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen August 2019, April 2020, Juli 2020)

LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB)

- Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen August 2019, April 2020, Juli 2020)

15. Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) Vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).
- FFH-Richtlinie – Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG).
- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 1. April 2011
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998, Zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BA Vz AT 08.06.2017 B5)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg (KSG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2013 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 937)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983

ANHANG

Anhang I Pflanzliste

Anhang II Fotodokumentation

ANHANG I Pflanzliste

Minimierungsmaßnahme M7 (Pflanzung einer Baumreihe) und Kompensationsmaßnahme K1 (Pflanzung einer Baumreihe)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, StU 14–16 cm.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (auch i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Zusätzlich nur für M7:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

ANHANG II Fotodokumentation (02.08.2019, 28.07.2020, 365° freiraum + umwelt)



Blick entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Hier verläuft entlang der bestehenden Gebäude ein Graben.



Blick auf die Fettwiese im Süden des Geltungsbereichs



Entlang der südlichen Grenze verläuft ebenfalls der Graben. Direkt am Entwässerungsgraben befinden sich innerhalb des HQ10 bauliche Anlagen.



Graben im Südwesten mit nitrophytischer Saumvegetation und die nördlich gelegenen Hausgärten.



Blick von Süden auf die geschotterte Lagerfläche.



Blick von Norden auf das eingezäunte und geschotterte Gelände.



Im Westen des Geltungsbereichs stehen Wohnhäuser, zum Teil mit gewerblicher Nutzung



Entlang der Mühlenstraße besteht ein hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Wohnhäuser.



Blick vom nordwestlichen Rand des Plangebietes über die Ackerfläche nach Nordosten. Ein Teil dieses Ackers liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs.



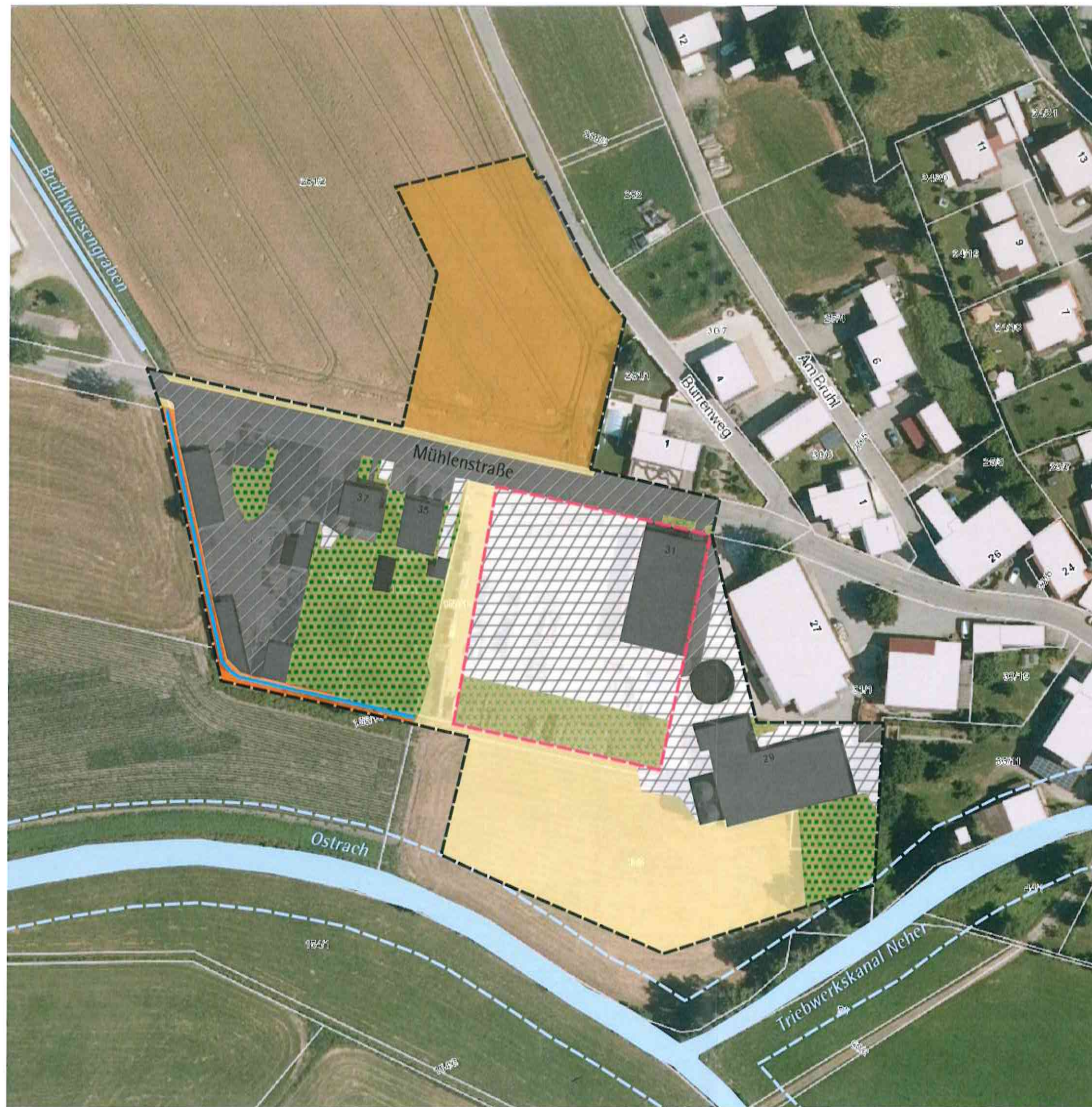
Blick vom Burrenweg über die im Plangebiet liegende Ackerfläche in Richtung Südwesten. Die Gebäude links liegen innerhalb des Geltungsbereichs, die Gebäude rechts sind außerhalb.



Blick entlang des Burrenwegs nach Norden in die freie Landschaft.



Blick entlang des Burrenwegs zur bestehenden Bebauung von Einhart. Die Ackerfläche rechts wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.



Bestand

Biotoptypen (Nummern nach LUBW 2018)

- (33.41) Fettwiese mittlerer Standorte
- (35.11) Nitrophytische Saumvegetation
- (37.11) Acker
- (42.20) Gebüsch mittlerer Standorte
- (60.10) Bauwerke
- (60.21) vollversiegelte Fläche
- (60.23) wassergebundener Belag
- (60.50) kleine Grünfläche
- (60.60) Garten

Gewässer

- Gewässer II. Ordnung
- Entwässerungsgraben
- Gewässerrandstreifen 10 m

Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Baugenehmigung Lagerfläche (2018)

0 10 20 30 40 50 m



Projekt Umweltbericht
Bebauungsplan Brühlwiesen, Einhart

Auftraggeber Gemeinde Ostrach
Hauptstraße 19
88356 Ostrach

Plan Bestandsplan Plan-Nr. 2275/1

Datum 30.07.2020 Maßstab 1:1.000

Bearbeiter(in) Vornehm Plangröße DIN A3

365° freiraum + umwelt
Kubler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 Info@365grad.com
68662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

Geruchsausbrtg-n-GERDA

G: Einhart Nord Ger.-quellen
Kästle R Ziel 160, 276, 281/1
Kästle Hugo Ist 201/5
Lauer Manuel 206

