
Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan

Breite

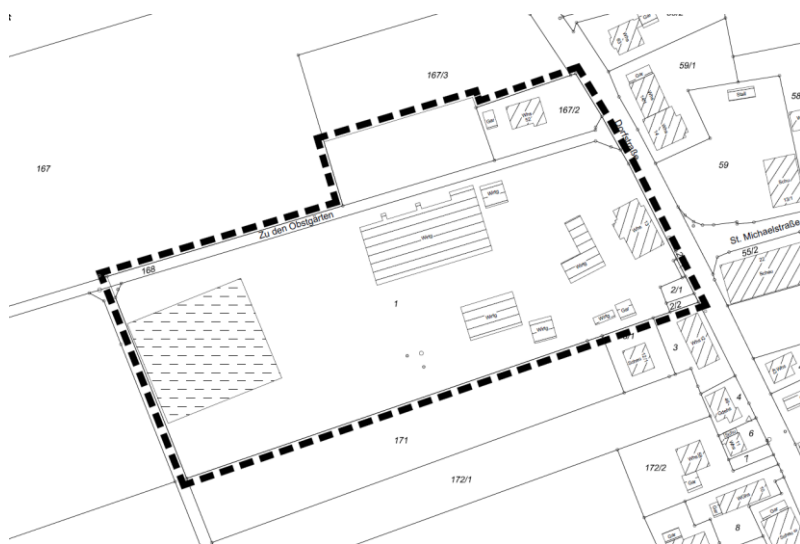
Dokumente zum Bebauungsplan:

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Breite“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 20.05.2019
Satzungsbeschluss
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 „Breite“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 20.05.2019

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

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom 20.05.2019
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 20.05.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom 20.05.2019
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 20.05.2019
3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom 20.05.2019
 - b) Umweltbericht vom 20.05.2019

§ 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 30. Mai 2019



Christoph Schulz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 11

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)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

1.1.2 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

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

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

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

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

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

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

Es gilt die offene Bauweise.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.5.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 1.6.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.6.3 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- 1.6.4 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.6.5 Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

1.7 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.7.1 Der vorhandene erhaltenswürdige Einzelbaum (Linde) ist gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu sichern. Der Trauf- und Wurzelbereich ist während der Baumaßnahme zu schützen und zu sichern.
- 1.7.2 Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Artenempfehlung im Anhang nachzupflanzen.
- 1.7.3 Je angefangene 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm, Arten gemäß Anhang Pflanzliste). Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Standort ist frei wählbar. Bestehende und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 11

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 (Dach und Fassade) 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, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 2.2.3 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.
- 2.2.4 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.
- 2.2.5 Selbstleuchtende Werbung ist nicht zugelassen. Es ist nur indirekte Beleuchtung gestattet.
- 2.2.6 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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

Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen ist dezentral über ein Mulden-/ Rigolensystem zu versickern. Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kleindenkmal gem. § 28 DSchG

Im Plangebiet liegt auf Flurstück 21/2 ein Brunnen mit gusseisernem Brunnenstock und Brunnentrog aus Kunststein aus dem Jahr 1904, der als Kleindenkmal des Landkreises Sigmaringen verzeichnet ist. Er ist mit Planeintrag gekennzeichnet.

An der Erhaltung des Denkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Im östlichen Teil des Plangebietes sind keine Änderungen der Bestandssituation vorgesehen. Daher sind Auswirkungen auf das Kleindenkmal nicht gegeben.

Da sich Bodeneingriffe hier bisher weitgehend auf den Kellerbereich des Bestandsgebäudes beschränkt haben, ist im Übrigen mit einer ungestörten Erhaltung archäologischer Substanz - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

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° mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Stärke empfohlen. Hierfür bieten sich insbesondere Flachdächer an.

4.2 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen 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.

4.3 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).

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 abzuschieben. 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 Verwaltungsvorschrift 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.

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.

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.

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten,

bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.5 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 sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

4.6 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

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal und der Behandlung in Kläranlage Ostrach, Ortsteil Einhart. Das Niederschlagswasser wird soll über eine Mulden-/ Rigolensystem dezentral Vorort versickert werden.

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.

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.

Fehlanschlüsse 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.

ten.

Um die Entwässerung der Grundstücke im südwestlichsten Teil des WA1 über den Anschluss an den Mischwasserkanal vornehmen zu können, bedarf es für jedes Grundstück ein separates Wasserrechtsgesuch. Dieses ist zusammen mit erforderlichen Unterlagen und Gutachten beim Landratsamt Sigmaringen einzureichen.

Gewerbliches Abwasser

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

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

4.7 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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 ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.8 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.

4.9 Natur- und Umweltschutz

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Gemeinde Ostrach kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 11

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Es ist eine 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), anzustreben. Hierzu sind großflächig spiegelnde Glasscheiben zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet (vgl. 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 Belange des Artenschutzes bei Gebäudeabbruch

Es wird hiermit jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Abbruch von Gebäuden (insbesondere von alten, landwirtschaftlichen Gebäuden) die Belange des Artenschutzes zu beachten sind. Gegebenenfalls sind in diesem Fall Kartierungen und weitere Maßnahmen erforderlich.

Nach § 44 BNatSchG Absatz 1 ist es verboten, Individuen besonders geschützter Arten zu töten oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu zerstören. Für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG wäre die höhere Naturschutzbehörde (RP) zuständig.

Gemäß § 45 Absatz 5 Nummer 3 liegt ein Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Doch auch in diesem Fall können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sein, die frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

4.11 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.lal-immissionsschlwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

Ostrach, den **30. Mai 2019**



Christoph Schulz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung 
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 _____. **30. Mai 2019**

Ostrach, den **30. Mai 2019**



Christoph Schulz
Bürgermeister

Ostrach, den **30. Mai 2019**



Christoph Schulz
Bürgermeister



5 ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN

Pflanzliste

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, StU 12-16 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Ver- und Entsorgung	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.5	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.7	Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
4.2	Werbeanlagen	10
4.3	Stellplatzverpflichtung	11
4.4	Einfriedungen	11
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	11
5	UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	11
6	BODENORDNUNG	12
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	12
8	KOSTEN	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Wangen der Gemeinde Ostrach befindet sich am nördlichen Siedlungsrand eine inzwischen nicht mehr genutzte Hofstelle. Ein Gartenbaubetrieb beabsichtigt hier seinen Betrieb anzusiedeln und bestehende Fahrhilfen nachzunutzen. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Wangen 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.

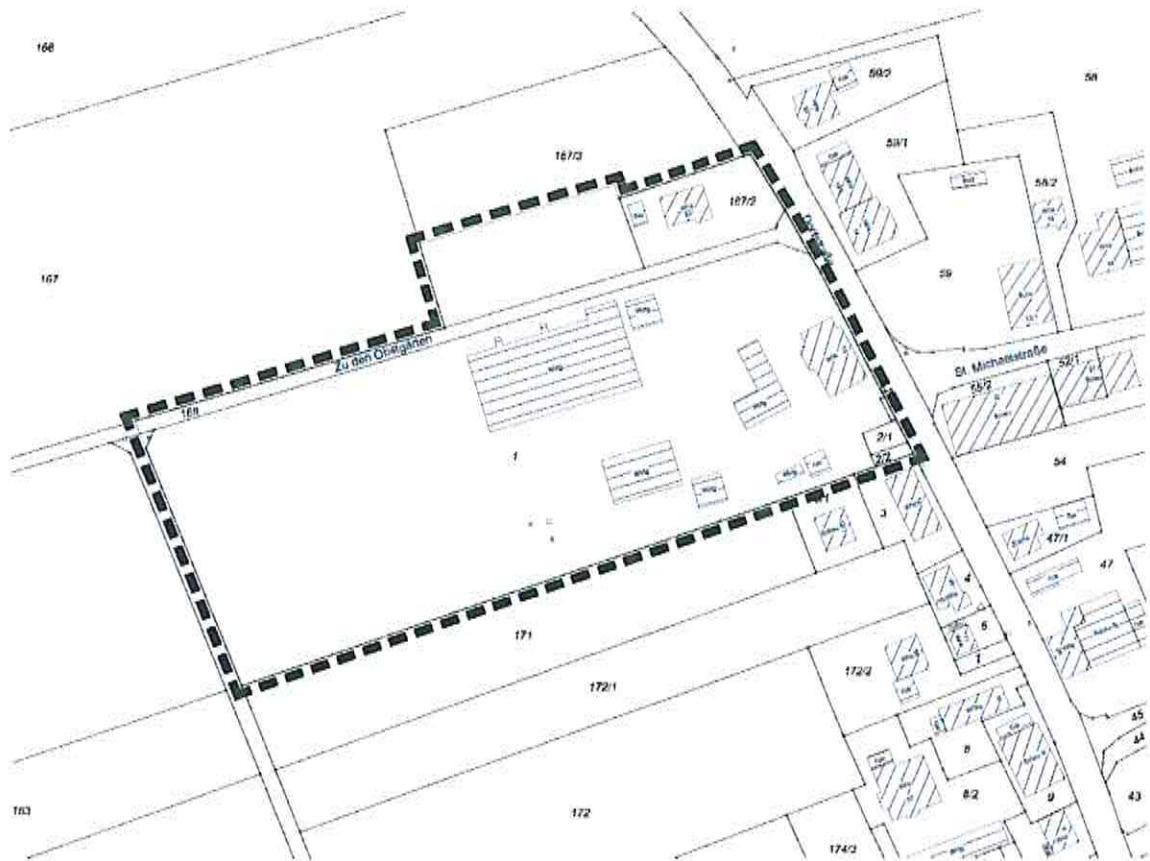
Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen sollen Bauplätze sowie die Betriebsfläche für den Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Gartenbaubetrieb und Wohnen)
- 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 Wangen der Gemeinde Ostrach, westlich der Dorfstraße. Der Geltungsbereich schließt im Westen, Norden und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und wird im Osten durch die Dorfstraße begrenzt. Im Osten des Plangebiets sind zudem bereits bebaute gemischt genutzte Flächen vorhanden.

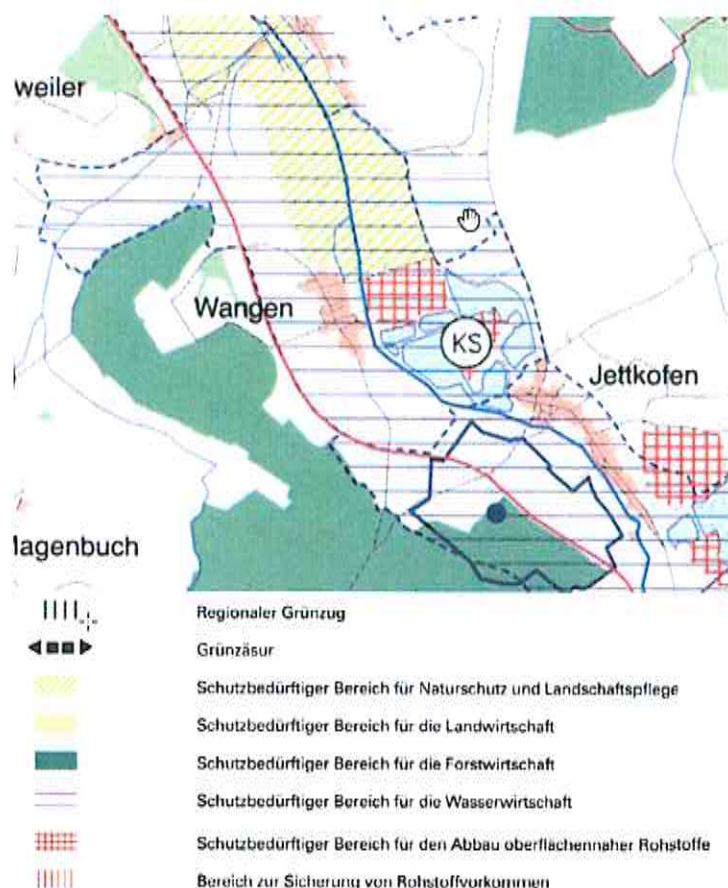


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie, ohne Maßstab)

Das ca. 1,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 1, 2/1, 2/2, 21/3, 167/2 und ein Teil von Flurstück Nr. 167/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 168 und 177, als geplante Erschließungsstraße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. Gemäß Plansatz 3.3.5 (Ziel) sind hier Vorhaben unzulässig, „(...) die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden(...)“. Zudem sind Eingriffe in das Grundwasser unzulässig.



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

Es ist davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder zu Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht somit nicht.

1.4 Flächennutzungsplan

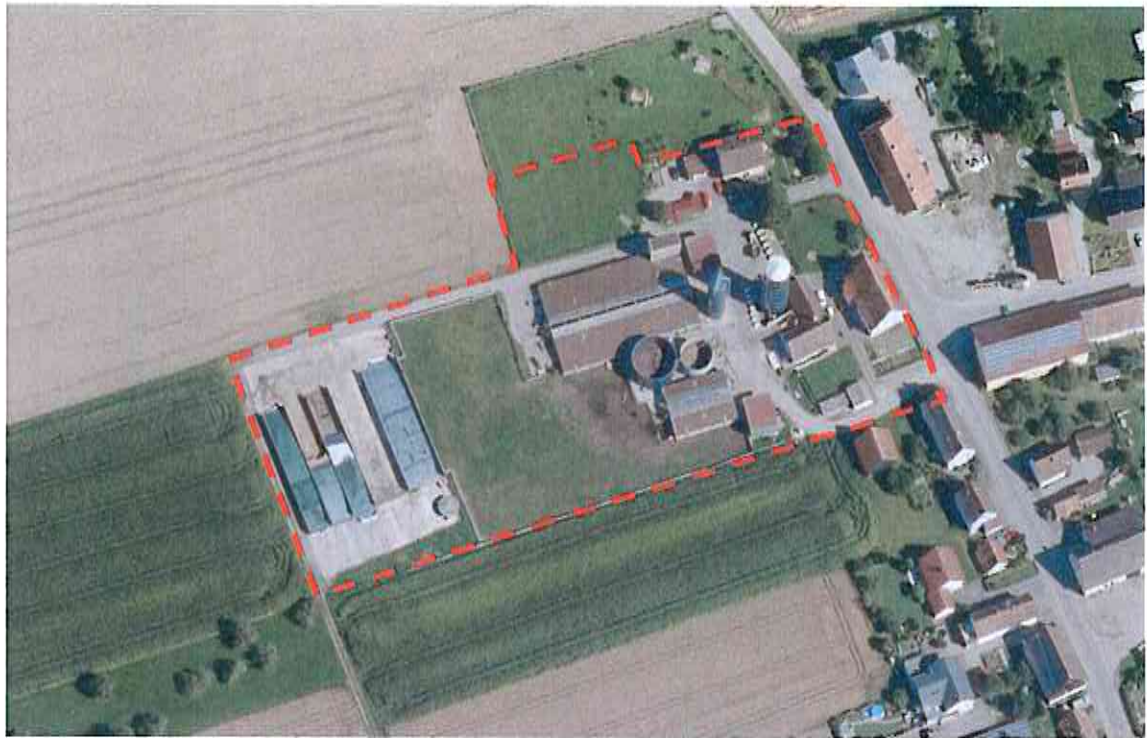
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) Ostrachs stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) im Osten gemischte Bauflächen dar sowie im Weiteren landwirtschaftliche Flächen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die hier vorgesehene Ausweisung eines Mischgebiets 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 Westen 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. Deutlich wird dies anhand der ehemals genutzten und noch vorhandenen vollversiegelten Siloflächen (Fahrsilo) im Westen des Plangebiets sowie der Güllehochbehälter, Hochsilos, Stallungen und Hofgebäuden im Osten des Plangebiets.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ihrem Gebietscharakter nach entspricht daher auch dieser Bereich einem Dorfgebiet bzw. gemischten Baufläche, wie es im Flächennutzungsplan im direkten Anschluss auch dargestellt ist. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans können daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine rechtskräftig gültigen Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs im Osten ist bisher nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Jedoch liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) im östlichen, bereits bebauten, Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und im Weiteren nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 13

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 „Breite“ gem. § 2 (1) BauGB.
15.10.2018	Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
09.11.2018 bis zum 10.12.2018	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 05.11.2018 mit Frist bis zum 10.12.2018	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
18.03.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Breite“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
29.03.2019 bis 29.04.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 21.03.2019 mit Frist bis zum 29.04.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
20.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Breite“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Bisher wird der nördliche Teil des Plangebiets als Wiese genutzt, der südliche Teil ist eine nicht mehr genutzte Hofstelle (siehe Luftbild Kap. 1.4).

Vorgesehen ist ein Mischgebiet mit wohnbaulicher Nutzung im Osten und gewerblicher Nutzung (Gartenbaubetrieb) im Westen. In dem nördlichen Bereich des Plangebiets, auf dem Teilbereich des Flurstücks Nr. 167/3, soll ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen entstehen. Gegenüber auf Flurstück Nr. 1, in dem Bereich des noch bestehenden Stallgebäudes, soll Wohnbebauung entstehen. Westlich anschließend soll das Betriebsgelände einer Gartenbaufirma mit Arbeits- und Lagerflächen, Bürogebäude und Gewächshäusern entstehen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine öffentliche Straße auf dem Flurstück Nr. 168, die an die Dorfstraße angebunden ist.

Zudem soll durch die Planung die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung auf Flurstück Nr. 1 geschaffen werden. Die hierzu erforderliche Erschließung kann dabei über das private Grundstück Flurstück Nr. 1 erfolgen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über den Anschluss und die Erweiterung der bestehenden Leitungen in der Straße „Zu den Obstgärten“ erfolgen. Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an den Mischwasserkanal abgeführt und durch Einleitung in die Kläranlage Ostrach, Ortsteil Einhart, behandelt. Anfallendes Regenwasser wird dezentral im Plangebiet entwässert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Mischgebiete festgesetzt.

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 Wangen entgegen. Tankstellen wurden aufgrund der mit ihnen verbunden Nutzungskonflikte durch Emissionen und Verkehr ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von maximal 0,5 und eine GFZ von maximal 1,0 festgesetzt. Eine zu hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete würde dem Charakter des Ortsteils sowie dem Ortsbild entgegenstehen. Jedoch ist weiterhin eine flächensparende Siedlungsentwicklung und effektive Nachnutzung der Brachflächen

che gewährleistet. Zudem kann eine ausreichend wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks durch den Gartenbaubetrieb sichergestellt werden.

Vollgeschosse

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

3.3 Bauweise

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

3.4 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 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall im Plangebiet zulässig, mit Ausnahme der nachfolgenden Einschränkungen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports 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 einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

3.5 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 beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

3.6 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.

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.

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

3.7 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zum Baumerhalt, (siehe Planeintrag Linde) und Baumpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Hierbei ist die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 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.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand von Wangen 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 keinen störenden Einflüssen auszusetzen, ist ausschließlich indirekte Beleuchtung zulässig. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

4.3 Stellplatzverpflichtung

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

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

So können sich die Grundstückseigentümer sich in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken sind Flächen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser anzulegen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes möglichst auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus sind Zugangswege, Höfe, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um auch auf diesen Flächen eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten (vgl. Kap. 3.6). Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach.

5 UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, 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 § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Er wurde durch das Büro 365Grad freiraum- und Umwelt, Überlingen, erarbeitet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, 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 wurden in den Bebauungsplan integriert.

6 BODENORDNUNG

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

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit rd. 1,4 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Da die Hofstelle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden, ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Landwirtschaft gewahrt.

8 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.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	16.907 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	921 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	17.828 m²

Ostrach, den 30. Mai 2019



Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Berg*

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

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 **30. Mai 2019**



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 _____. _____. _____. **30. Mai 2019**

Ostrach, den **30. Mai 2019**



Bürgermeister



Gemeinde Ostrach

Umweltbericht

Bebauungsplan „Breite“ in Wangen

ENDGÜLTIGE FASSUNG

Stand: 20. Mai 2019

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 „Breite“ in Wangen

Stand: 20. Mai 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Ostrach
Bürgermeister Christoph Schulz
Bauamt - Frau Stark-Rothacher
Hauptstraße 19
88356 Ostrach
Tel. 07585 30022

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 8
v.vornehm@365grad.com

Projekt:

2171_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.....	4
3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen.....	6
3.1 Fachgesetze und Richtlinien.....	6
3.2 Fachplanungen.....	6
3.3 Schutz- und Vorranggebiete.....	7
3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan.....	9
3.5 Hochwassergefahr.....	10
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten.....	11
4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl.....	11
Beschreibung der Prüfmethoden.....	12
4.2 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	12
4.3 Methodisches Vorgehen.....	12
4.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen.....	12
5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	13
5.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	13
5.2 Wirkungen des Vorhabens.....	14
5.2.1 Baubedingte Wirkungen.....	14
5.2.2 Anlagebedingte Wirkungen.....	14
5.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen.....	14
6. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.....	16
6.1 Naturräumliche Lage und Relief.....	16
6.2 Schutzgut Mensch.....	16
6.3 Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt.....	17
6.4 Tiere.....	18
6.5 Auswirkungen des Vorhabens, Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	19
6.6 Fläche.....	21
6.7 Geologie und Boden.....	21
6.8 Wasser.....	22
6.9 Klima und Luft.....	23
6.10 Landschaft.....	25
6.11 Kultur- und Sachgüter.....	26
6.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	26
6.13 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	27
7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	28
7.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	28
8. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz.....	29
8.1 Vermeidung von Emissionen.....	29
8.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern.....	29
8.3 Nutzung von regenerativer Energie.....	29
9. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	30
9.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	30
9.2 Minimierungsmaßnahmen.....	32
9.3 Kompensationsmaßnahmen.....	35
9.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen.....	35
9.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen.....	35
10. Eingriffs-Kompensationsbilanz.....	36
10.1 Schutzgut Boden.....	36
10.2 Schutzgüter Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere.....	37
10.3 Schutzgut Landschaft.....	38

10.4	Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen.....	39
10.5	Gesamtbilanz.....	39
10.6	Fazit.....	39
11.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	40
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	41
13.	Literatur und Quellen.....	45
14.	Rechtsgrundlagen.....	46
ANHANG	49

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung 2:	Plangebiet mit Luftbild.....	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996).....	6
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2014).....	7
Abbildung 6:	Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes.....	8
Abbildung 7:	Wasserschutzgebiete.....	9
Abbildung 9:	Flächen des Fachplan Landesweiter Biotopverbund.....	9
Abbildung 10:	Hochwassergefahrenkarte.....	10
Abbildung 11:	Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassen.....	24

Tabellen

Tabelle 1:	Geplante Nutzung im Geltungsbereich.....	13
Tabelle 2:	Ermittlung der Neuversiegelung.....	13
Tabelle 3:	Bodenfunktionswerte.....	21
Tabelle 4:	Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	27
Tabelle 5:	Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden.....	36
Tabelle 6:	Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“.....	37
Tabelle 7:	Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Landschaftsbild.....	38
Tabelle 11:	Gesamtbilanz für das Vorhaben.....	39

ANHANG

- I Baumliste
- II Fotodokumentation

Pläne

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

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ostrach möchte am nordwestlichen Rand des Ortsteils Wangen eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Hofstelle einer neuen Nutzung zuführen und mit einem Bebauungsplan überplanen. Ein Gartenbaubetrieb plant die nicht mehr genutzten Fahrhilfen im westlichen Teil der Fläche zu übernehmen. Da außerdem die Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden. Das geplante Mischgebiet liegt auf Gemarkung Wangen.

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.

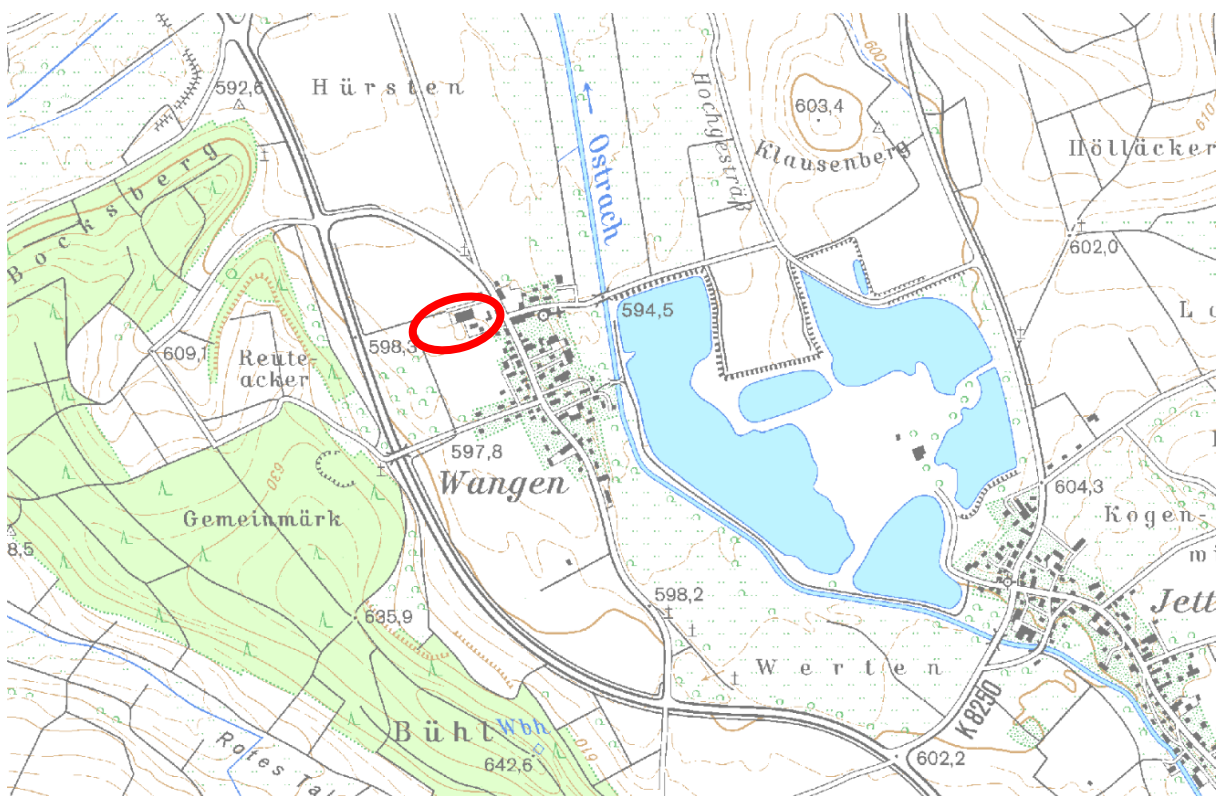


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Wangen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

2. Angaben zur Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Wangen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 2/1, 2/2, 21/3, 167/2, sowie Teile der Flurstücke 167/3, 168 und 177 der Gemarkung Wangen. Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum der Donau-Ablach-Platten (Altmoränenlandschaft). Das Plangebiet befindet sich im ebenen Ostrachtal. Auf der Fläche befindet sich eine alte Hofstelle, Wohngebäude sowie Grünland. In Ost-West Richtung verläuft die Straße „Zu den Obstgärten“.

Östlich des Plangebietes grenzen die Dorfstraße und die bestehende dörfliche Mischbebauung von Wangen an. Im Norden, Westen und Süden schließt sich offene Landschaft mit Acker- und Grünflächen an. Etwa 140 m westlich des Plangebietes verläuft die L 286. Westlich davon geht die landwirtschaftliche Nutzung in Waldflächen auf dem Bocksberg und dem Bühl über.

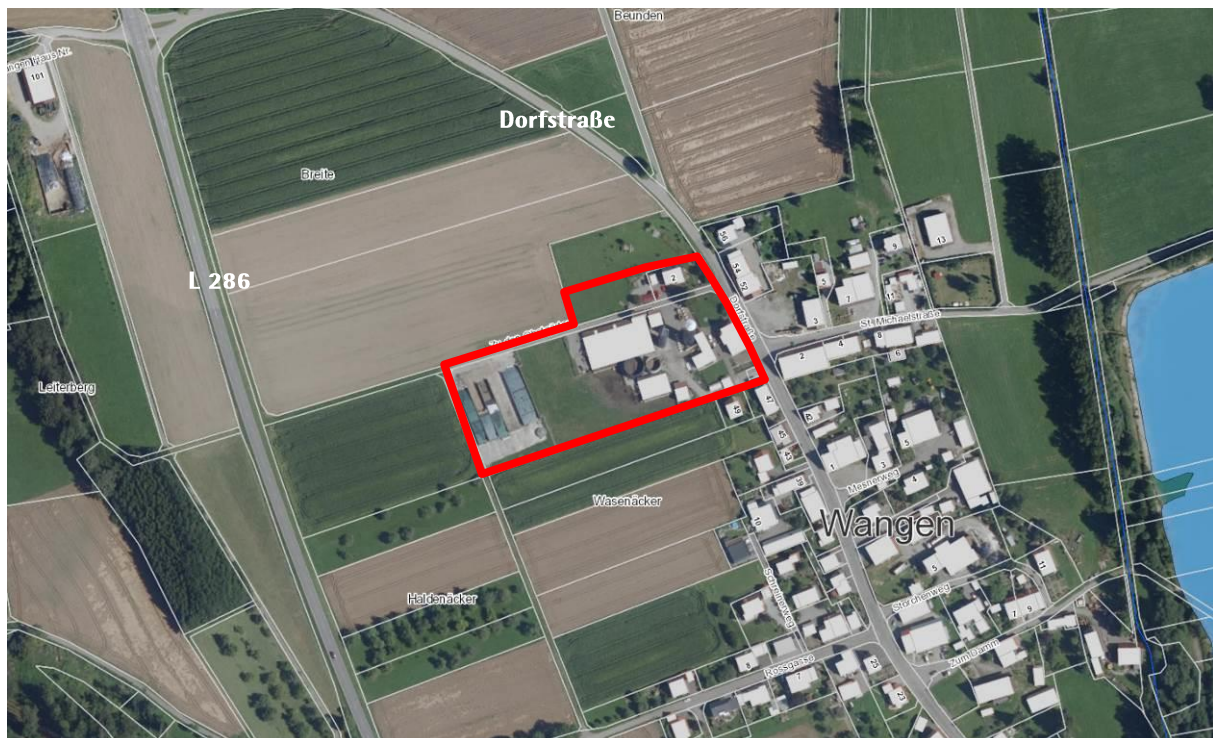


Abbildung 2: Plangebiet mit Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung und Ausweisung eines Mischgebietes vor. Die Planung sieht wohnbauliche Nutzung im Osten und gewerbliche Nutzung im Westen der Fläche vor. Ausgeschlossen ist die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Geplant ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen, eine maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt. In den Wohnhäusern sind maximal drei Wohneinheiten je Haus zugelassen.

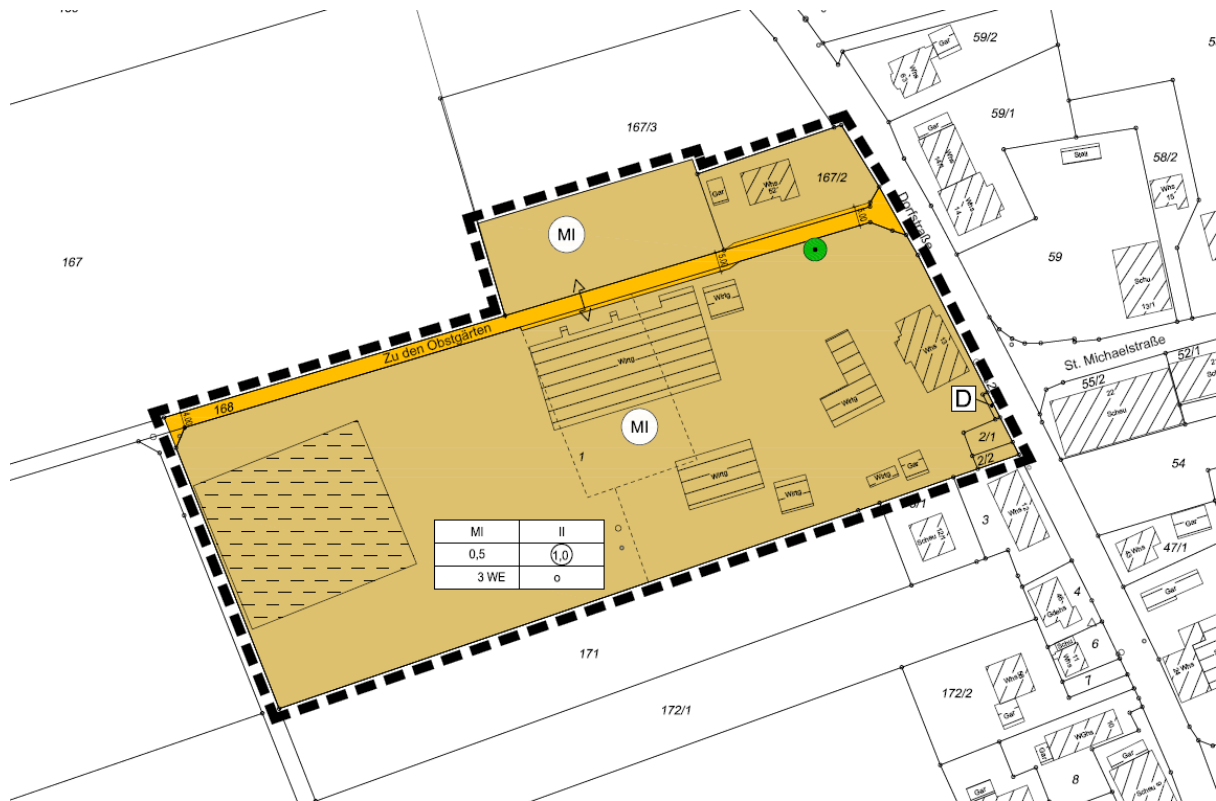


Abbildung 3: Bebauungsplans Stand 20.05.2019 (fsp.stadtplanung)

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Zu den Obstgärten“, die von der östlich liegenden Dorfstraße abgeht. Öffentliche Parkierungsflächen sowie Fuß- oder Radwege sind nicht vorgesehen.

Eine ÖPNV-Anbindung (Bus) besteht in der Dorfstraße und ist in ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Telekommunikation sowie Frischwasser werden von den bestehenden Leitungen aus erweitert. Das Plangebiet wird an die bestehenden Abwasserleitungen angeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird in Mulden-Rigolen eingeleitet.

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

Im Bebauungsplan sind keine Grünflächen vorgesehen. Eine große Linde im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt.

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) 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 gemeinsame 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 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Gemeinde Ostrach als Unterzentrum ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es liegt innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft (Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Eimühle-Habsthal“).

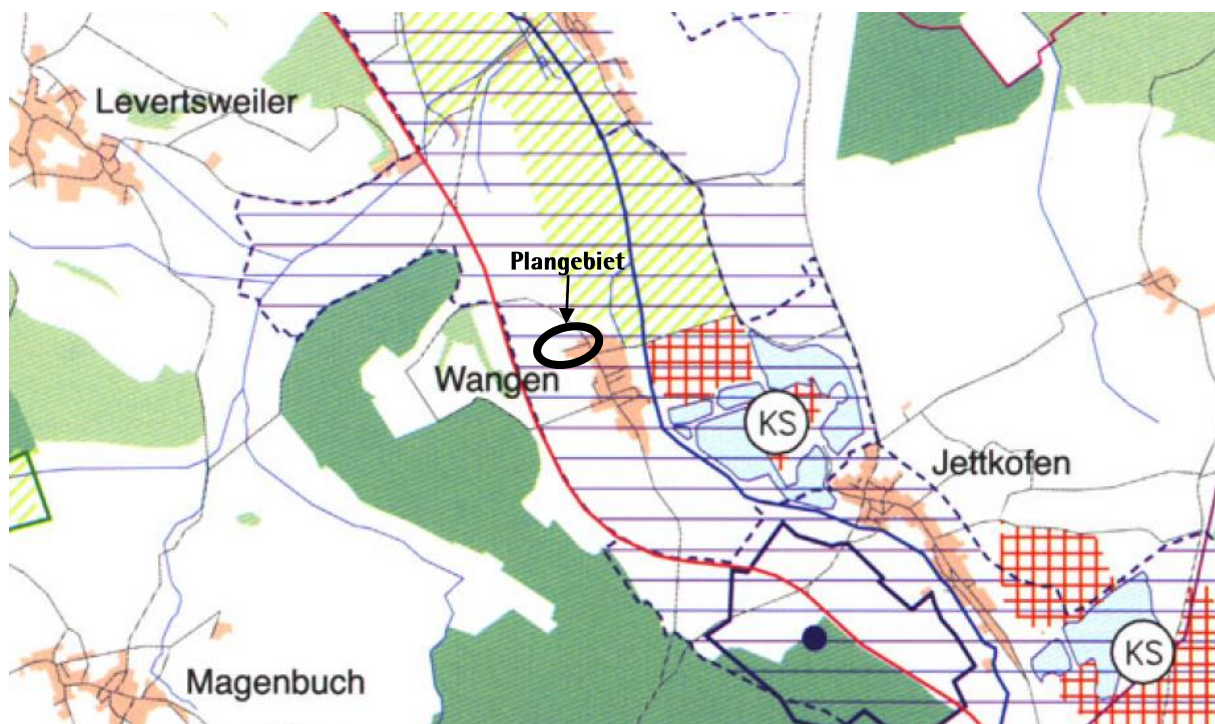


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 – der Gemeinde Ostrach (2014) im östlichen Bereich als Mischgebiet und im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das geplante Mischgebiet wird aus dem FNP der Gemeinde Ostrach entwickelt.

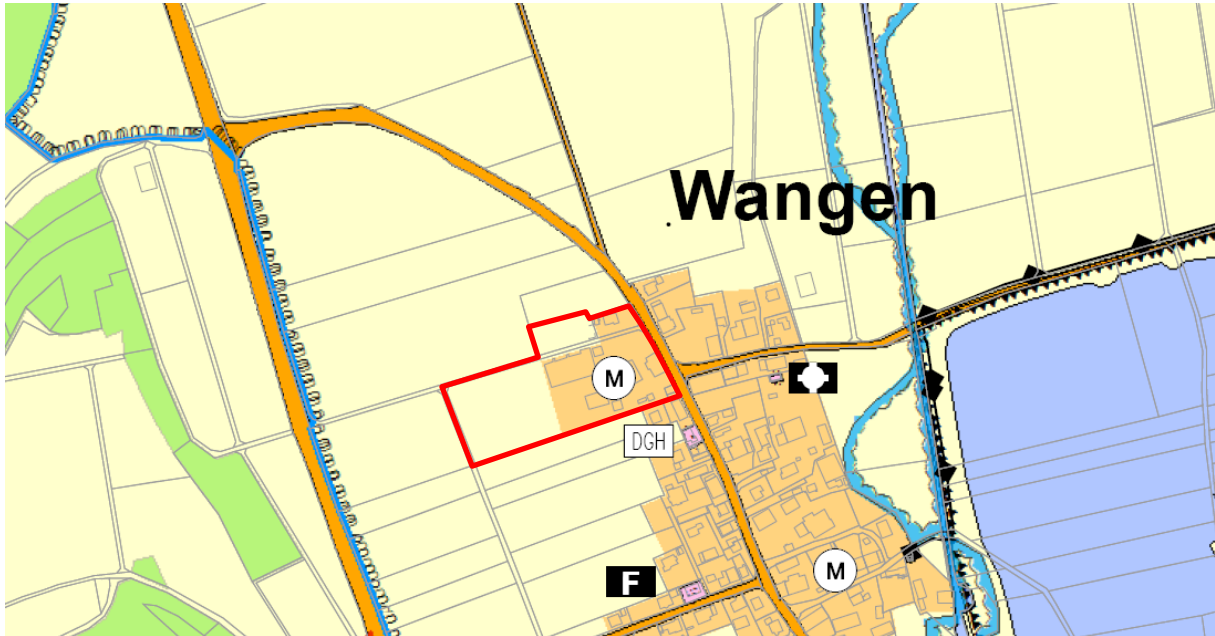


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2014). Plangebiet rot umrandet.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Plangebiet und angrenzend existieren keine anderen rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.3 Schutz- und Vorranggebiete

Natura 2000-Gebiete

Durch das Vorhaben sind keine europaweit geschützten Natura 2000 Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) betroffen. Das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 802-2401) mit einer Gesamtgröße von ca. 2.826 ha liegt ca. 4 km südwestlich des Gebiets (siehe Abb. 6). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf“ (Nr. 8021311) liegt etwa 5 km vom Plangebiet entfernt. 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.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Schwarzes Moos“ (Nr. 4.312) liegt etwa 4,5 km nordwestlich des Plangebietes. Auch hier sind aufgrund des Abstandes zum Plangebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Etwa 2,5 km westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Lausheimer Weiher“ (Nr. 4.37.004).

Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW oder Waldbiotope sind von der Planung nicht direkt betroffen. Etwa 200 m südlich des Plangebietes liegt das Offenlandbiotop „Feldhecke westl. Wangen an Bundesstraßenbrücke“ (Nr. 180224370862).

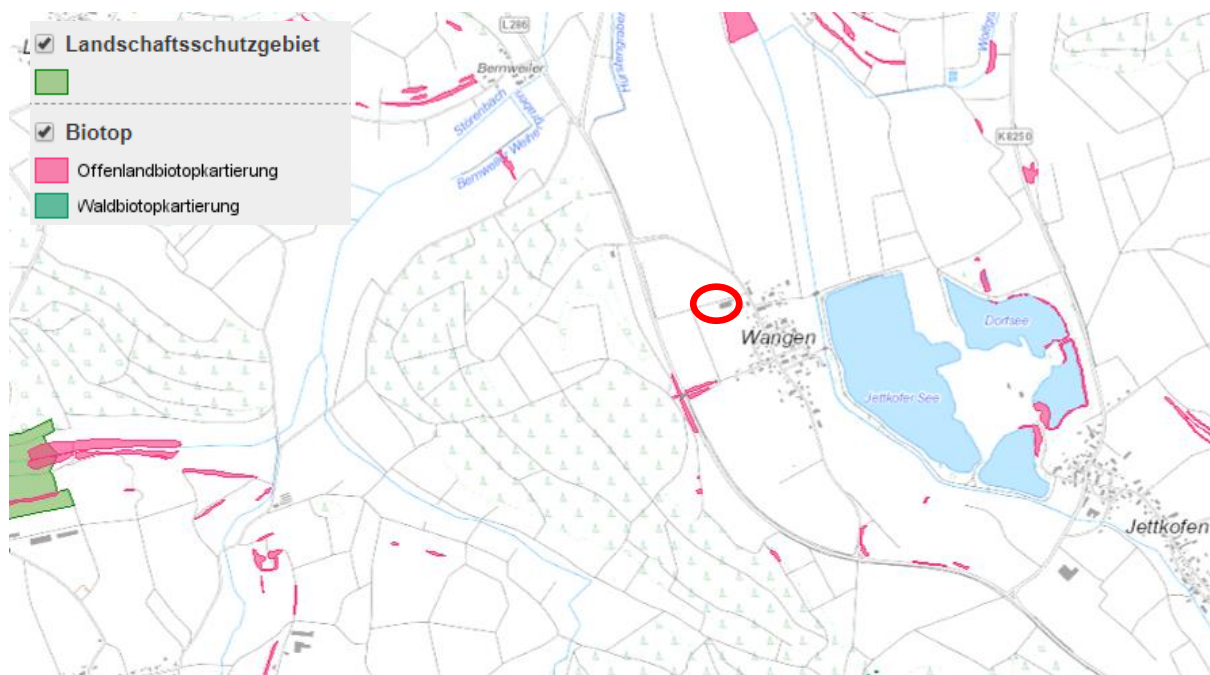


Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 14.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone IIIB (siehe Abb. 7). Die Auflagen und Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten.

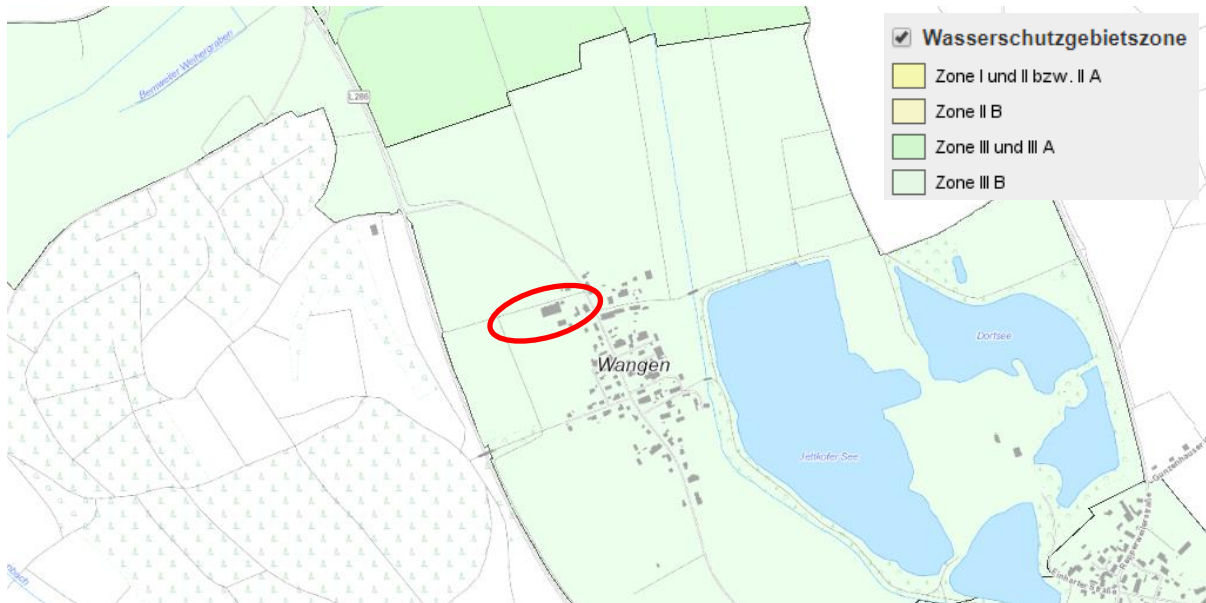


Abbildung 7: Lage des Plangebietes (roter Kreis) innerhalb des Wasserschutzgebiets. (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 14.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund. Es ist kein Wildtierkorridor nach Generalwildwegeplan von der Planung betroffen.



Abbildung 8: Flächen des Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Umfeld des Plangebietes (Rot). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

3.5 Hochwassergefahr

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen der Ostrach.



Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte. Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Durch die Nachnutzung der bestehenden, nicht mehr genutzten Fahrsilos durch einen Gartenbaubetrieb stellt das Plangebiet einen geeigneten Standort für ein Mischgebiet dar. Durch die Weiter-nutzung wird dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegen gewirkt. Aufgrund der bestehenden Straßenanbindung des Plangebietes stellt der Standort ein geeignetes Gebiet für die vorgesehene Nutzung dar.

Die Hauptkonflikte treten aufgrund der landschaftlich exponierten Lage mit Acker- und Wiesenflächen auf drei Seiten des Bebauungsplanes auf.

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 17.830 m² (~ 1,8 ha). Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf ist folgende Nutzungsverteilung vorgesehen:

Tabelle 1: Geplante Nutzung im Geltungsbereich

Geplante Nutzung	Fläche in m ²
Baugrundstücke, davon 25% private Grünfläche, 75% max. überbau- und versiegelbar	16.910
Straßenverkehrsfläche	920
Summe Fläche	17.830

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Gemäß BauNVO kann diese mit Nebenanlagen um 50 % bis zu einer maximalen Versiegelung von insgesamt 75 % der Baugrundstücke überschritten werden. Die durch die Nebenanlagen mögliche zusätzliche Versiegelung gilt als vollversiegelte Fläche.

Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung

BESTAND	Fläche (m ²)
teilversiegelte Fläche	990
vollversiegelte Fläche	9.150
Summe	10.140

PLANUNG	Fläche (m ²)
überbaubare Fläche (GRZ 0,5 + 25% Nebenanlagen)	12.683
Verkehrsflächen vollversiegelt	920
Summe	13.603

Neuversiegelung (Planung - Bestand)	3.463
--	--------------

Insgesamt ergibt sich dadurch für das Plangebiet eine zusätzliche maximale Neuversiegelung von 3.463 m² (~ 0,35 ha).

6.2 Wirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen 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 der Erschließungsstraße. 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 (Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB)
- eine regelmäßige Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Unfällen und einer damit einhergehenden Gefährdung der Umwelt (Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB)

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 9 aufgeführt.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden sowie durch umfangreiche Boden- und Geländearbeiten.

Durch die Errichtung von Gewerbegebäuden, die Verbreiterung der Erschließungsstraße und Infrastrukturen 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. Gleichzeitig werden zwei ca. 20 und 25 m hohe landwirtschaftliche Silos abgebaut.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Betriebsprozessen sowie dem An- und Abfahrtverkehr durch PKW und LKW. Diese sind verbunden mit Licht-, Schall-, und Schadstoffemissionen, welche sich auf Menschen, Tiere und Naturhaushalt auswirken. Durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird sich der Zufahrtsverkehr, insbesondere auch der Schwerlastanteil, durch den Ort Wangen erhöhen. Aufgrund des geringen Umfangs der gewerblichen Nutzung

und der Lage am nördlichen Ortsausgang sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen 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 in der Naturräumlichen Einheit „Donau-Ablach-Platten“ in der Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“. Das Relief im Ostrachtal ist eben und für eine Bebauung geeignet.

7.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wangen. Östlich grenzt die bestehende Mischbebauung von Wangen, nördlich, westlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Landschaftsprägende Strukturelemente stellen die Streuobstwiesen südwestlich des Plangebietes dar. Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine nicht mehr genutzte Hofstelle, zwei Wohnhäuser, Gärten und Grünland. Die überplanten Flächen sind von Norden, Westen und Süden gut einsehbar. Ein westlich verlaufender Feldweg kann als Spazierweg genutzt werden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aspekte Wohnen / Wohnumfeld und Gesundheit

Das geplante Mischgebiet hat durch den direkten Siedlungsanschluss eine Bedeutung als Wohnumfeld. Aufgrund der Nähe zur L 286 (Lärm) und der bereits bestehenden Gebäude hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Wohnumfeld.

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.

In der Umgebung von Wangen befinden sich keine Störfallbetriebe, der nächstgelegene liegt in Ostrach über 3,5 km entfernt von Wangen.

Aspekt Erholung

Der westlich liegende Feldweg weist eine gewisse Bedeutung für die Naherholung (Spaziergänger) auf.

Vorbelastungen

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage ca. 140 m östlich der L 286 durch Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet (5.238 Kfz/24h; Quelle: Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg 2015). Diese Beeinträchtigung erstreckt sich vor allem auf das westliche Plangebiet, in dem gewerbliche Nutzung geplant ist. Weiter ist das Plangebiet aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung (Geruchs- und Staubimmissionen) auf den benachbarten Äckern und Wiesen vorbelastet. In Wangen wird keine Tierhaltung mehr betrieben.

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 Dorfstraße von Norden (Ortseingang Wangen) oder von Süden (Ortskern Wangen) 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) für ein Mischgebiet von Tags maximal 60 dB(A) und Nachts maximal 45 dB(A) sind zwingend einzuhalten.

Der bestehende Blickbezug der südöstlich gelegenen Wohnbebauung von Wangen Richtung Norden wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt.

Minimierung

Aktiver Lärmschutz kann planerisch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder Gebäudestellung sowie der Verwendung von Anlagen mit hohem technischem Standard hergestellt werden.

Es sind keine Gehölzpflanzungen zur Minimierung der Beeinträchtigung der Erholungseignung im Bebauungsplan festgelegt. Dachbegrünung kann ebenfalls zur Erhöhung der Attraktivität der Gebäudekomplexe sowie zur Lärmdämmung 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.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein „Waldmeister Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald (Nr. 41).“

Bestand

Das Plangebiet wird im Osten dominiert von einer Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und hohen Silos. Ein Teil dieser Gebäude (Stall) ist bereits abgerissen. Außerdem befinden sich im östlichen Teil zwei Wohnhäuser mit Gärten. Insgesamt ist der Osten des Plangebietes großflächig versiegelt. Im Zentralen Bereich des Plangebietes, westlich des alten Stalles befindet sich eine hofnahe Fettwiese. Das westliche Plangebiet ist dominiert von den vollversiegelten Flächen der Fahrsilos und geschotterten Wegen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine große, sehr erhaltenswürdige Winterlinde (*Tilia cordata*, Stammdurchmesser 71 cm, Höhe 12-14 m, Kronendurchmesser 8-10 m).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und biologische Vielfalt ist auf den versiegelten Flächen und den Gebäuden als sehr gering einzustufen. Wertgebend sind die große Linde im östlichen Plangebiet und die Fettwiese im zentralen Plangebiet. Insgesamt besteht eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber Bebauung und Versiegelung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung stellen die landwirtschaftliche Nutzung und die alte Hofstelle dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Bodenarbeiten und der Bebauung gehen Lebensräume für Pflanzen und der Biologischen Vielfalt verloren, jedoch sind durch die Überbauung und unmittelbare Flächeninanspruchnahme keine wertvollen und seltenen Pflanzen betroffen. Die Fettwiesen gehen bei Umsetzung des Bebauungsplanes verloren. Die Linde im Osten des Plangebietes bleibt erhalten. In der Planung sind keine Grünflächen oder Baumpflanzungen vorgesehen.

Minimierung

Durch den Erhalt der großen Linde im östlichen Plangebiet bleibt ein wertgebender Baum erhalten.

7.4 Tiere

Bestandsbeschreibung

Eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung der Fläche mit Erfassung der Habitatstrukturen wurde am 15.01.2019 durchgeführt. Offenlandbrüter wurden nicht erfasst und sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche nicht zu erwarten. Auch die direkt angrenzenden Äcker haben aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung keine Bedeutung für Offenlandbrüter. Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die Linde im östlichen Bereich des Plangebietes stellt ein wichtiges Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dar und ist außerdem eine potentielle Orientierungs- und Leitlinie und ein Jagdrevier für Fledermäuse. Fledermausquartiere im alten Wohnhaus und dem Wirtschaftsgebäude sind nicht auszuschließen.

Bedeutende Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan werden von der Planung nicht tangiert.

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 Linde im östlichen Teil des Plangebietes hat eine hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Insekten und Vögel. Des Weiteren stellt diese Linde eine mögliche Leitstruktur und einen Jagdraum für Fledermäuse dar.

Aufgrund der intensiven Nutzung, der potenziell zu erwartenden Tierarten, der untergeordneten Bedeutung als Lebensraum und der Biotopausstattung und -qualität ist die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung auf den Freiflächen insgesamt als gering einzuschätzen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass insbesondere das alte Wohnhaus und das alte Wirtschaftsgebäude als Brutplatz für Vögel oder Quartier für Fledermäuse dienen.

Vorbelastungen

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

Minimierung

Durch die Festsetzung der Linde zum Erhalt bleibt ein wichtiges Nahrungshabitat für Insekten und Vögel erhalten. Die Pflanzung von Einzelbäumen (M7) auf den Grundstücken stellt eine Aufwertung für Vögel durch die Schaffung neuer Lebensräume dar.

7.5 Auswirkungen des Vorhabens, Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §44 Abs. 1 BNatSchG gelten Verletzungs- und Tötungsverbote für besonders und streng geschützte Pflanzen und Tiere, der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten sowie die Störungsverbote für streng geschützte Tiere und europäische Vogelarten.

Vögel

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

Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu Beschädigungen, Zerstörungen oder Entfernung von Nestern und Eiern europäischer Vogelarten während des Brutgeschäftes kommt, sofern die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgt, da sich im Plangebiet nur in den Gärten mögliche Lebensräume befinden und diese durch den Bebauungsplan nicht geändert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass das alte Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude ein Brutquartier für Vögel darstellt. Vor Umbau, Sanierung oder Abriss der Wohn- oder Wirtschaftsgebäude ist durch eine fachkundige Begehung sicher zu stellen, dass keine Brutstätten oder Fledermaus(spalten)quartiere zerstört werden. GGF. ist für Ersatz zu sorgen

Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Aufgrund der struktur- und artenarmen Vegetation ist das Plangebiet kein bedeutsames Nahrungshabitat. In der Umgebung sind wesentlich strukturreichere Lebensräume und Nahrungshabitate zu finden (Dörfliche Siedlung, Waldrand, Streuobstwiesen). Lediglich die Linde im östlichen Bereich des Plangebietes stellt ein Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dar.

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

Durch die bestehende Nutzung und Überbauung des Plangebietes ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Störungen durch Lärm auf die Vogelbestände zu rechnen. Dagegen können visuelle Störungen durch nächtliche Beleuchtung durchaus zu einer Beeinträchtigung führen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Vermeidung und Minimierung) können jedoch mögliche Beeinträchtigungen wirksam minimiert werden. Auf Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der dort lebenden Vogelarten entsteht.

Fledermäuse

Die markante Linde stellt eine potentielle Orientierungs- und Leitlinie und ein Jagdrevier für Fledermäuse dar. Quartiere im alten Wohnhaus und dem Wirtschaftsgebäude sind nicht auszuschließen. Derzeit sind keine Veränderungen geplant. Vor wesentlichen Veränderungen der Dachstühle und Fassaden sind diese auf Vorkommen zu prüfen.

Säugetiere

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder geschützter Säugetierarten zu rechnen.

Reptilien und Amphibien

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen von Reptilien oder Amphibien zu rechnen. Im Gebiet und der näheren Umgebung sind keine Gewässer vorhanden, welche als Laichgewässer für Amphibien dienen könnten.

Besonders oder streng geschützte wirbellose Arten

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Wirbelloser im Gebiet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.6 Fläche

Für das Mischgebiet „Breite“ werden 1,8 ha einer teilweise von einer Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden bestandenen Fläche in Anspruch genommen. Östlich grenzt die bestehende Bebauung von Wangen und die Dorfstraße an; ca. 130 m westlich verläuft die L 286. Durch die Ausweisung als Mischgebiet soll eine Weiternutzung eines Teils der alten landwirtschaftlichen Anlagen ermöglicht werden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Da es sich bei der Fläche in weiten Teilen um eine alte Hofstelle handelt, ist die natürliche Bedeutung der Fläche eingeschränkt, da bereits stark anthropogen beeinflusst.

Vorbelastungen

Die alte Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und versiegelten Flächen stellt eine Vorbelastung und anthropogene Überprägung dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Da das Plangebiet auf drei Seiten von offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist, entsteht durch den Bebauungsplan „Breite“ eine geringe zusätzliche Flächenzerschneidung im Ostrachtal. Die Nachnutzung der Fahrtilos durch einen Gartenbaubetrieb schont die Inanspruchnahme natürlich gewachsener Böden und Reliefs.

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. Aus dem Ausgangsgestein haben sich (sandige) Lehm Böden (sL4Dg) entwickelt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet sind Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern, (Lehm, skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Böden) vor. Die sandigen Lehm Böden (sL4Dg) 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 mittlere Leistungsfähigkeit. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist von mittlerer Bedeutung. Eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Tabelle 3: Bodenfunktionswerte

Flurstück Nr.	Bodenart	Standort für naturnahe Vegetation	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
1	sL4Dg, 41-60	-	2	2	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.

Vorbelastungen

In den bestehenden großflächigen Versiegelungen im Bereich der Wegeflächen, Hofstelle, Wohnhäuser und Fahrhilfen sind die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren bzw. stark beeinträchtigt.

Auf Flurstück 1 wurde Bauschutt im Boden gefunden. Dieser wurde 2018 vollständig beseitigt und weitere Probeschürfe zeigten keine weiteren Funde. Eine Altlasteneinstufung fand daher nicht statt. Hier wurde bereits in das natürliche Bodengefüge eingegriffen.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale zusätzliche Neuversiegelung von rd. 0,35 ha. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen 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 der DIN 18915 und das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen sind zu beachten. Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB gilt gleichermaßen. 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. Etwa 250 m östlich des Plangebietes liegt eine Grundwassermessstelle. Der langjährige mittlere Grundwasserstand dort beträgt 592,5 m +NN, also 2 m unter der Geländeoberkante.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die sandigen Lehm Böden 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. Aufgrund der sandig lehmigen Bodenverhältnisse ist von einer mittleren bis hohen Grundwasserneubildungsrate sowie einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auszugehen. Aufgrund dessen wird davon

ausgegangen, dass das Plangebiet insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ (Festsetzung: 04.07.1997) Zone IIIB. Die Quelfassung befindet sich in ca. 2,2 km nördlicher Richtung.

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 sind im Bestand bereits 10.140 m² der Fläche voll- oder teilversiegelt, so dass die Grundwasserneubildung bereits beeinträchtigt ist.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die zulässige Bodenversiegelung von zusätzlich maximal 0,35 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, den fachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen 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 wird über Mulden-Rigolen versickert.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 230 m östlich liegt die Ostrach (Gewässer II.-Ordnung). Diese wird aufgrund der Entfernung vom Plangebiet nicht beeinflusst.

7.9 Klima und Luft

Hauptwindrichtung im Plangebiet ist aus Süd/Südwest, gefolgt von Winden aus Nord/Nordost. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 2,4 m/s. Das Ostrachtal fungiert als Kaltluftammelbecken und -strom in Richtung Norden.

Maßnahmen zum Klimaschutz sind in Kapitel 9.3 aufgeführt.

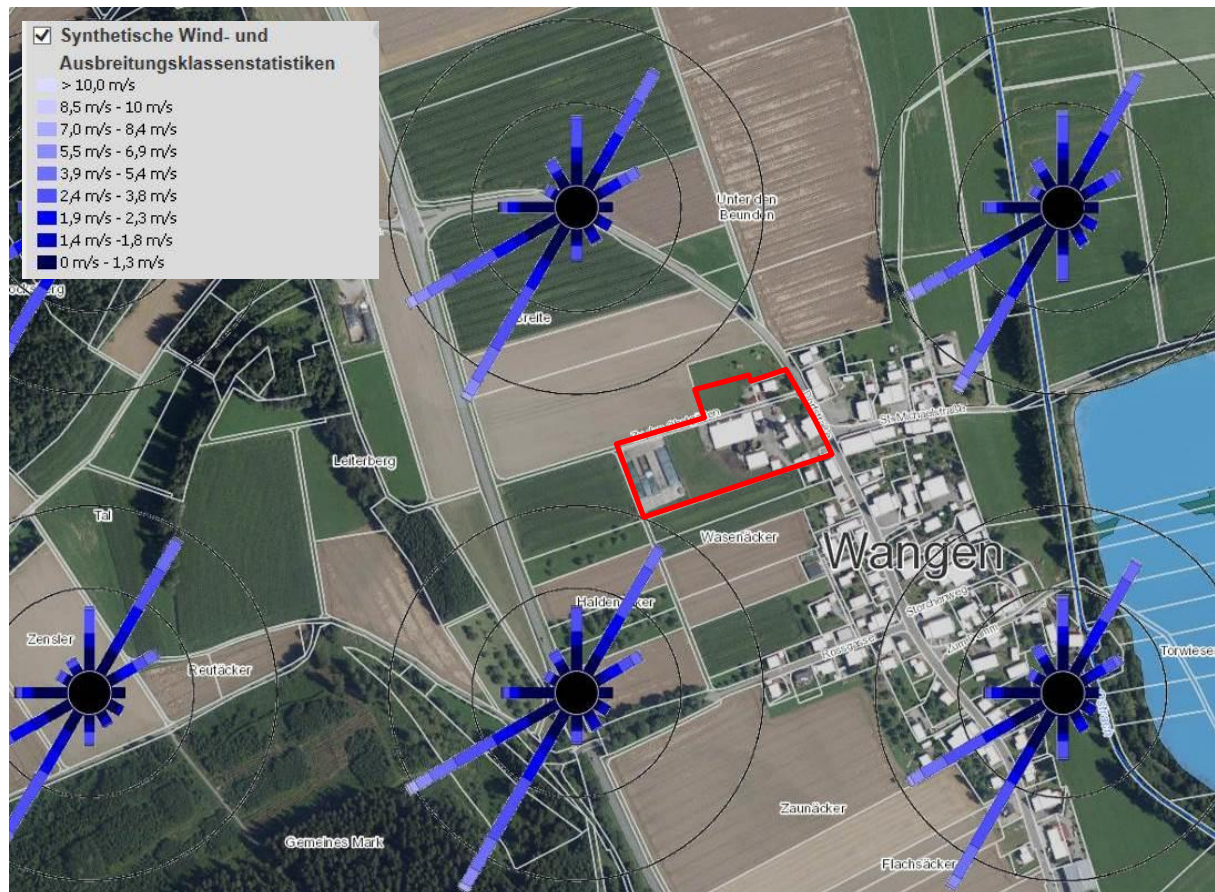


Abbildung 10: Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 11.01.2019, unmaßstäbliche Darstellung

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die offenen Grünlandflächen sind von lokaler Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere, Äcker und Wiesen, die großräumige Kaltluftentstehungsflächen darstellen.

Die Grünflächen und die Linde im Plangebiet entfalten temperatenausgleichende Wirkungen. Die Gehölze wirken als Staub- und Schadstofffilter. Sie sind lokal von hoher Bedeutung.

Vorbelastung

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

Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Entwicklung des Mischgebietes führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer geringfügigen lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die eine geringe siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion besitzen. Aufgrund der umgebenden großflächigen Äcker und Wiesen in der näheren Umgebung bleibt die Bildung von Kaltluft gewahrt. Eine Bebauung im Plangebiet stellt einen Riegel dar, der den Kaltluftstrom des Ostrachtals lokal verringert.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe im Mischgebiet ist eine Zusatzbelastung durch Schadstoff- und Staubemissionen aus dem Gewerbe 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 sind der Erhalt der Linde, sowie die Neupflanzung eines Laubbaums je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 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 nordwestlichen Ortsrand von Wangen mit weiten Sichtbezügen von der nördlich und südlich angrenzenden offenen Landschaft. Nach Westen ist die Einsehbarkeit aufgrund des ca. 190 m entfernt liegenden bewaldeten Hangs eingeschränkt. Vom südwestlich gelegenen Ort Wangen besteht eine direkte Blickbeziehung zum geplanten Mischgebiet. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich außer einer Streuobstwiese im Südwesten keine Gehölze, die zur Eingrünung oder Einschränkung der Einsehbarkeit beitragen. Das Gebiet ist zu ca. 50 % mit dörflichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden samt Hofflächen bestanden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat für die Landschaft eine eingeschränkte Bedeutung. Die Weiternutzung der bereits bestehenden Gebäude und Anlagen stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aufgrund des geringen Umfangs an neuen Gebäuden im Plangebiet ist die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber des Eingriffs gering.

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bebauung (Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, zwei Hochsilos ca. 20 und 25 m hoch, Fahrsilos) im Plangebiet.

Auswirkungen des Vorhabens

Die neue Bebauung führt zu einer Verstärkung der bestehenden Unterbrechung der Nord-Süd-Sichtachse im Ostrachtal. Die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden führt zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes. Positiv ist festzustellen, dass die weit sichtbaren Hochsilos (Höhe ca. 20 und 25 m) noch 2019 abgebaut werden sollen.

Die Fläche ist von Norden, Westen und Süden gut einsehbar. Im Osten ist die Einsehbarkeit durch die bestehende Bebauung eingeschränkt. Zusätzliche Auswirkungen auf die Landschaft können auch durch zusätzliche nächtliche Beleuchtung entstehen

Da das im Ostrachtal liegende Plangebiet von weither einsehbar ist, sind Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft erkennbar.

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 von Einzelbäumen auf den Grundstücken (M7) wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

7.11 Kultur- und Sachgüter

Auf Flurstück 21/3 befindet sich ein Brunnen, mit einem gusseisernen Brunnenstock und Brunnentrog aus Kunststein von 1904, der ein Kleindenkmal im Landkreis Sigmaringen darstellt (s. Anhang, Fotodokumentation).

Sachgüter im Plangebiet stellen die Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude dar. Des Weiteren sind die Fahrsilos und die Fettweide Sachgüter für die Landwirtschaft.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch den Brunnen auf FlSt. 21/3 und das große ehemalige Bauernhaus weist das Gebiet eine kulturhistorische Bedeutung auf.

Die vorhandenen Sachgüter haben aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens

Da im östlichen Bereich des Bebauungsplanes keine Änderungen gegenüber dem Bestand vorgenommen werden, gibt es keine direkten Auswirkungen auf den Brunnen an der Dorfstraße.

Die alten Ställe wurden bereits größtenteils abgerissen, die Hochsilos werden zeitnah (2019) abgerissen, da sie nicht mehr genutzt werden. Die Fahrsilos werden der Nachnutzung durch einen Gartenbaubetrieb zugeführt und gehen damit als Sachgut durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht 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 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

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

Tabelle 4: Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltbelang	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Mensch	Geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch zusätzliches Gewerbe und Verkehr	•
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Verlust von naturschutzfachlich mittelwertigen Lebensräumen (Fettwiese) für Pflanzen auf ca. 0,57 ha Eine Bedeutung der alten Hofgebäude für Vögel oder Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.	• •
Fläche	Sinnvolle Nachnutzung bestehender Anlagen (Fahrsilos) und einer bereits anthropogen überprägten Fläche	-
Boden	Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,35 ha Verschmutzung des Bodens mit Schadstoffen bei Unfällen in der Bauphase	•• •
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,35 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone IIIB im Tal der Ostrach, Veränderung des Grundwasserhaushalts	•
Luft / Klima	Verlust von Frischluftentstehungsflächen mit geringer Siedlungsrelevanz Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen	• •
Landschaft / Ortsbild	Dauerhafte Veränderung einer in die freie Landschaft hineinragenden, durch landwirtschaftliche Anlagen vorbelasteten Fläche mit guter Einsehbarkeit von Norden, Süden und Westen.	••
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter: Kleindenkmal Brunnen auf FIST. 21/3 Sachgüter: Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Hoch- und Fahrsilos, alte hofnahe Weide	• •

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 0,35 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 der Fläche als Mischgebiet bewirkt eine dauerhafte Veränderung des Landschaftscharakters. Beeinträchtigungen für den Mensch bestehen v.a. in der geringfügigen Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen

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

Die Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Das entstehende Defizit wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach abgebucht.

Die Erstellung des Bebauungsplans „Breite“ dient der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und der teilweisen Nachnutzung einer alten Hofstelle. Dies ist als positive Entwicklung im Gegensatz zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen zu werten. Die landschaftlich wertgebenden Teile der Hofstelle (Wohnhaus, Garten) bleiben erhalten, die eher unattraktiven bisherigen Wirtschaftsgebäude (Ställe) und Hochsilos werden abgerissen, die Fahrsilos einer neuen Nutzung zugeführt.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche im Osten mit Wohngebäuden bestehen bleiben. Die Nutzung der ehemaligen Stallgebäude und der angrenzenden Weide wurde bereits aufgegeben. Ohne die Durchführung der Planung und ohne Bewirtschaftung würde die Weide brachfallen und die Wirtschaftsgebäude verfallen. Die Blickbeziehungen im Bereich des Plangebietes blieben unverändert. Die geplante gewerbliche Nutzung würde sich auf einer anderen Fläche ansiedeln, die möglicherweise nicht die Nachnutzung von bestehenden Anlagen bietet.

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 Wohnnutzung 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 wird über Mulden-Rigolen versickert. 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 auf den Naturhaushalt und die 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 (Wasserschutzgebiet Zone IIIB)

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

V 2 Beachtung von Vogelbrutzeit und Fledermausquartieren im Baustellenbetrieb

Maßnahme

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Abriss oder Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden 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 bzw. Quartier 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 und/oder Fledermausquartieren in Gehölzen oder in/an Gebäuden.

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

V 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem MetallMaßnahme

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 IIIB) 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

V 4 Erhalt und Sicherung bestehender BäumeMaßnahme

Der erhaltenswürdige Einzelbaum (Linde, s. Planeintrag) ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase bei Bedarf fachgerecht zu sichern. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Baum mit gebietsheimischem Pflanzmaterial zu pflanzen. Der Trauf- und Wurzelbereich ist während der Baumaßnahme zu schützen und zu sichern.

Begründung

Schutzgut Pflanzen/Tiere:	Erhalt der Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Insekten) als Brut-, Rückzugs- und Nahrungsraum, Biotopvernetzungsfunktion
Schutzgut	Schattenspender, Schadstoff-/Staubfilter, bioklimatisch
Mensch/ Klima/Luft:	ausgleichende Wirkung durch Transpiration; Klimaanpassung
Schutzgut Landschaft:	Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Strukturen, Eingrünung

Festsetzung

§ 9 (1) 25b BauGB

10.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, § 202 BauGB i.V.m. BBodSchG). 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 offenporiger Beläge

Maßnahme

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger 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 FassadengestaltungMaßnahme

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 dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen sind nur als untergeordnete Werbeanlagen zulässig (s. Bauordnungsvorschriften)

Begründung

Schutzgut Landschaftsbild:	Qualitativ hochwertige Gestaltung des Ortsbilds, landschaftliche Einbindung großer Gebäude, Minimierung der Fernwirkung
----------------------------	---

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

M 4 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

M 5 Empfehlung: Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Maßnahme

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

M6 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 B-Plan

M 7 Pflanzung von Laubbäumen auf privaten GrundstücksflächenMaßnahme

Je angefangene 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Standort ist frei wählbar, die Eingrünung der Grundstücke insbesondere zur freien Landschaft hin wird empfohlen. Bestehende und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Gesamtzahl: 17 Stück

Begründung

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

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.3 Kompensationsmaßnahmen**10.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen**

Es sind keine internen Kompensationsmaßnahmen geplant.

10.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch Abbuchung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Amphibienleitsystem Lausheimer Weiher“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach.

11. Eingriffs-Kompensationsbilanz

11.1 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise 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 5: Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden

aktuelle Nutzung	Klassen- zeichen	Fläche (m²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff						Bewertungsklasse nach dem Eingriff						Kompensations- bedarf in ÖP			
				NB	AW	FP	NV	Gesamt	ÖP (Gesamt- bew. x 4)	ÖP x A [m²]	NB	AW	FP	NV	Gesamt	ÖP (Gesamt- bew. x 4)	ÖP x A [m²]	ÖP/m²	ÖP x A [m²]
Fettwiese, Himbeergestrüpp, Garten	sL4Dg	5.710	MI überbaubare Grundstücksfläche (75%)	2	2	3	*	2,333	9,333	53.293	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-9,333	-53.293
		1.900	MI nicht überbaubare Grundstücksfläche (25%)	2	2	3	*	2,333	9,333	17.733	2	2	3	*	2,333	9,333	17.733	0,000	0
		80	Verkehrsfläche vollversiegelt (Straße)	2	2	3	*	2,333	9,333	747	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-9,333	-747
Wassergebundener Belag (Schotter)		535	MI überbaubare Grundstücksfläche (75%)	0	1	0	*	0,333	1,333	713	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-1,333	-713
		180	MI nicht überbaubare Grundstücksfläche (25%)	0	1	0	*	0,333	1,333	240	2	2	3	*	2,333	9,333	1.680	8,000	1.440
		275	Verkehrsfläche vollversiegelt (Straße)	0	1	0	*	0,333	1,333	367	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-1,333	-367
Vollversiegelte Fläche (Straße, Hoffläche, Gebäude)		6.440	MI überbaubare Grundstücksfläche (75%)	0	0	0	*	0,000	0,000	0	0	0	0	*	0,000	0,000	0	0,000	0
		2.145	MI nicht überbaubare Grundstücksfläche (25%)	0	0	0	*	0,000	0,000	0	2	2	3	*	2,333	9,333	20.020	9,333	20.020
		565	Verkehrsfläche vollversiegelt (Straße)	0	0	0	*	0,000	0,000	0	0	0	0	*	0,000	0,000	0	0,000	0
Summe		17.830																	-33.660

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4).

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

Nach der Bilanzierung ergibt sich für das Schutzgut Boden ein **Kompensationsbedarf von 33.660 Ökopunkten**. Maßnahmen zur Entsiegelung oder Bodenverbesserung können im Geltungsbereich nicht realisiert werden. Es wird deshalb auf funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahme 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 folgende rechnerische Eingriffs-Kompensationsbilanz:

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte*	5.670	13	10	56.700
43.12	Himbeergestrüpp	70	9	9	630
60.10	Bauwerke, Gebäude	3.105	1	1	3.105
60.21	Vollversiegelte Fläche (Hofflächen, Straße)	6.045	1	1	6.045
60.23	Wassergebundener Belag (Schotter)	990	2	2	1.980
60.60	Garten	1.950	6	6	11.700
	Summe	17.830			80.160

* Abschlag 0,8: artenarme Ausbildung, hofnahes Grünland, häufige Mahd, Beweidung

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.20	Straßen	920	1	920
Baugrundstücke (16.910 m²)				
60.10	MI überbaubare Grundstücksfläche (= Baugrundstücke * 0,75)	12.683	1	12.683
60.60	MI nicht überbaubare Grundstücksfläche, Garten (= Baugrundstücke * 0,25)	4.227	6	25.362
Eingrünung Baugrundstücke				
45.40a	M7: Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen (17 Stk. x 73 cm StU nach 25 Jahren x 8 Ökopunkte)			9.928
	Summe	17.830		48.893

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-31.267
---	----------------

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope ergibt sich nach Bilanzierung des Eingriffes ein **Kompensationsbedarf von 31.267 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.

Das Vorhaben mit zweigeschossigen Gebäuden entspricht dem Eingriffstyp 3 mit den Wirkzonen I (0-500 m) und II (500-1.000 m). Aufgrund der bereits bestehenden Überbauung im Plangebiet wurde der Wahrnehmungskoeffizient C des Eingriffstyps 3 gewählt.

Tabelle 7: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Landschaftsbild

	Abgewerteter Wirkraum [m²]	Bedeutung der Raumeinheit	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang [ÖP]
Wirkzone I	539500	3,00	0,40	0,10	0,10	-6.474
Wirkzone II	644500	3,00	0,40	0,05	0,10	-3.867
Summe						-10.341

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.341 Ökopunkten.

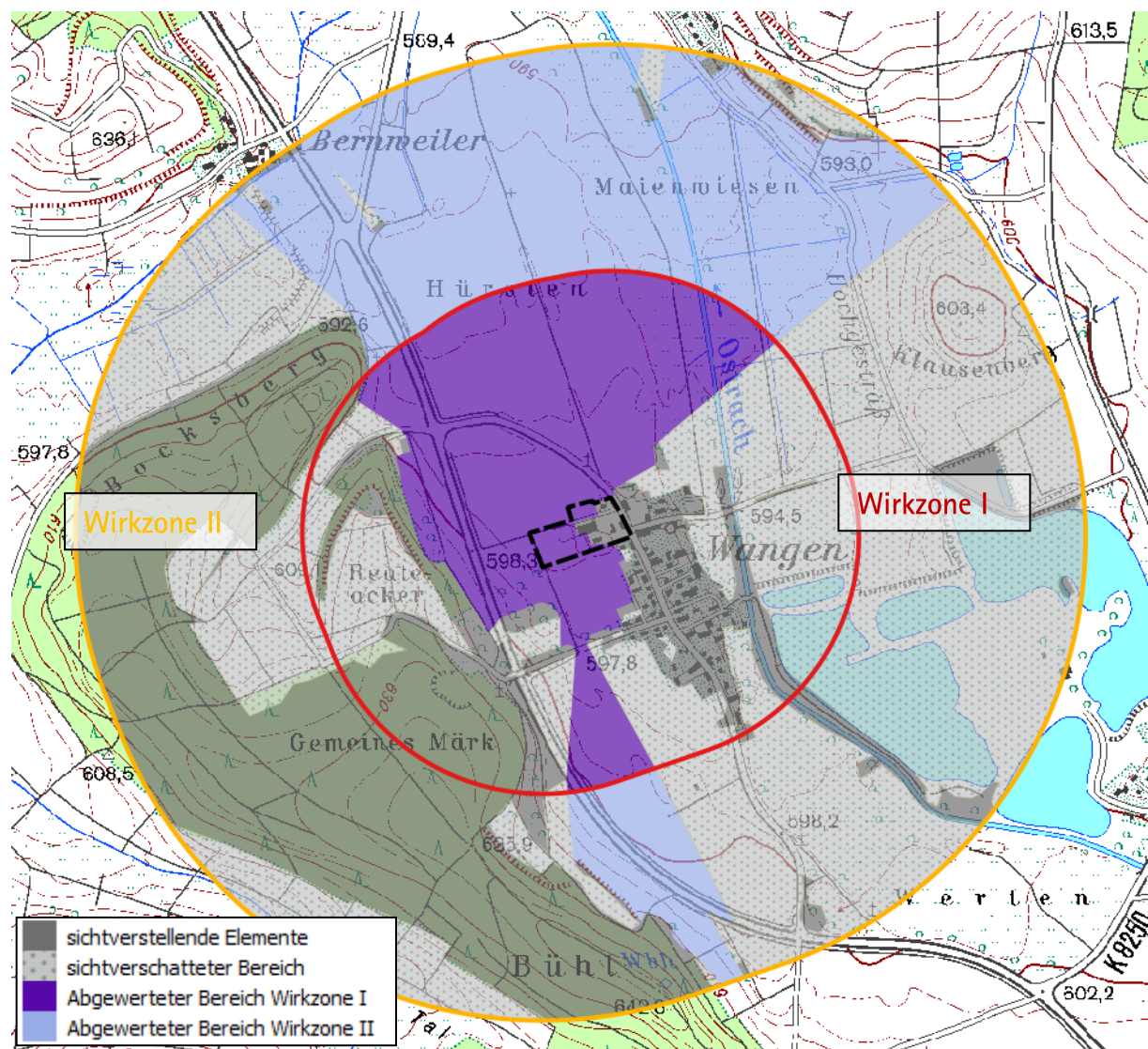


Abbildung 11: Analyse des Eingriffs in das Landschaftsbild

11.4 Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach aus folgender Maßnahme:

Herstellung eines Amphibienleitsystems beim Lausheimer Weiher (monetärer Ansatz)

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“	-75.268 ÖP
Verbleibender Restwert im Ökokonto der Gemeinde Ostrach:	118.444 ÖP

11.5 Gesamtbilanz

Tabelle 8: Gesamtbilanz für das Vorhaben

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-33.660
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen/Biotop	-31.267
Kompensationsmaßnahme Pflanzen/Biotop	0
Landschaftsbildbewertung	-10.341
Zuordnung Ökokonto-Maßnahme "Amphibienleiteinrichtung Lausheimer Weiher"	75.268
GESAMT	0

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

11.6 Fazit

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch Beachtung des Artenschutzes, Schutz des Oberbodens, Erhalt der Ortsbildprägenden Linde sowie der Pflanzung von 17 Laubbäumen auf den Grundstücken, werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden extern durch die Abbuchung von 75.268 Ökopunkten aus der Ökokonto-Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung Lausheimer Weiher“ 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 ein rd. 1,8 ha großes Mischgebiet am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wangen zu entwickeln. Das Gebiet dient der gewerblichen Nachnutzung einer Hofstelle und dem Wohnbau. Ziel ist, die gewerbliche Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb und eine wohnliche Nutzung im östlichen Teil der Fläche auszuweisen. 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 vor. Ausgeschlossen ist die Ansiedelung von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Einschließlich der Nebenanlagen können somit auf den Grundstücken maximal 75 % der Fläche versiegelt werden.

Es ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Ausbau der bestehenden Stichstraße „Zu den Obstgärten“. Versorgungsleitungen für Elektrizität, Telekommunikation sowie Frischwasser werden an die bestehenden Leitungen im östlichen Teil des Plangebietes angeschlossen. Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal und wird der Kläranlage Ostrach zugeführt. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser wird in Mulden-Rigolen eingeleitet.

Im Bebauungsplan sind keine Grünflächen ausgewiesen. Die große Linde im östlichen Teil des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt.

Bestand

Das Gelände liegt im ebenen Ostrachtal am nordwestlichen Ortsrand von Wangen. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut (Wohnhäuser, alte Wirtschaftsgebäude) und zu einem Großteil versiegelt (Hofflächen, Straße „Zu den Obstgärten“). Im Westen des Plangebietes befinden sich Fahrhilfen, welche durch einen Gartenbaubetrieb nachgenutzt werden sollen. Im zentralen Bereich des Gebietes liegen unversiegelte Flächen einer hofnahen Fettwiese. Außerdem befinden sich im Umfeld der Wohnhäuser Gärten. Die bestehende Straße geht in einen geschotterten Weg über, der am westlichen Rand des Plangebietes verläuft. Im Osten befindet sich eine große Linde, welche zum Erhalt festgesetzt wird. Aus den bestehenden Vorbelastungen und der ehemals intensiven Nutzung der Fettwiese ergibt sich eine relativ geringe Biotop- und Habitatqualität der überplanten Flächen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone IIIB. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der schalltechnischen Grenzwerte für Mischgebiete nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu rechnen. Der am westlichen Rand verlaufende geschotterte Weg wird von Spaziergängern genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes nicht zu erwarten. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte (TA Lärm) am nächstgelegenen Wohngebäude sind zwingend einzuhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/Arbeitnehmer sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt

Durch die Bebauung gehen Lebensräume für Pflanzen und der Biologischen Vielfalt verloren, jedoch sind durch die Überbauung und unmittelbare Flächeninanspruchnahme keine wertvollen und seltenen Pflanzen betroffen. Die hochwertige Linde bleibt als wichtige Biotopverbundstruktur erhalten. Zusätzlich erfolgt die Neupflanzung von 17 Laubbäumen auf den Grundstücken.

Schutzgut Tiere

Eine Bedeutung der alten Hofgebäude (Wohnhaus und Wirtschaftshaus) als Quartier für Vögel und Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Die Linde als bedeutende Gehölzstruktur bleibt erhalten. Weitere Habitatstrukturen befinden sich in den bestehenden Hausgärten, welche erhalten bleiben. Neue Lebensräume und Habitatstrukturen entstehen durch die Pflanzung von 17 Laubbäumen auf den Grundstücken.

Schutzgut Boden

Auswirkungen hoher Erheblichkeit entstehen durch die Versiegelung von rd. 0,35 ha bisher unversiegelter Böden, da auf diesen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der erhebliche Eingriff wird durch die Verwendung offenporiger 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 Mulden-Rigolen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiet „Eimühle-Habsthal“ Zone IIIB ist bei Einhaltung der Auflagen und der Rechtsverordnung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Ostrach verläuft etwa 230 m östlich und wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Entwicklung eines Mischgebietes 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 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 17 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. Die Fläche ist insbesondere nach Norden im Ostrachtal weithin einsehbar und verstärkt die Riegelwirkung. Zur Durchgrünung des Mischgebietes ist je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen deutlich minimiert werden.

Der Abbau der zwei ca. 20 und 25 m hohen Silos ist positiv für das Landschaftsbild zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschützter Brunnen aus dem Jahr 1904. Dieser ist zu erhalten.

Maßnahmenkonzept

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

Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind keine internen Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden erheblichen Eingriffe geplant. Das entstehende Kompensationsdefizit von 75.268 Ökopunkten wird aus der Ökokonto-Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung Lausheimer Weiher“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach abgebucht.

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)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG

Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)

Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)

Daten- und Kartendienst der LUBW online (2016)

LANDRATSÄMTER BODENSEEKREIS, RAVENSBURG, SIGMARINGEN

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

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

Regionalplan 1996

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002):

Landesentwicklungsplan (2002)

Karten/Pläne

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

Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen Januar 2019)

LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB)

Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen Januar 2019)

15. Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017
- 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), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. vom 24.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998, Zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870, 877)

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist
- Raumordnungsverordnung (RoV) 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 Gesetz v. 24.2.2012 (I 212)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), in Kraft getreten am 14.11.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) m.W.v. 11.02.2017
- die 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.

ANHANG

Anhang I Pflanzliste

Anhang II Fotodokumentation

ANHANG I Pflanzliste

Minimierungsmaßnahme M7 (Pflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken)

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, StU 14–16 cm.

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche (auch i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide (auch i.S. Liempde, durchgehender Leittrieb)</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

ANHANG II FOTODOKUMENTATION (Januar 2019)



Linde im östlichen Plangebiet



Kleindenkmal Brunnen (FSt. 21/3) an der Dorfstraße.



Südöstlicher Bereich des Plangebietes mit alten Wohnhaus und Garten davor. Rechts angrenzend steht der Brunnen.



Blick von den Fahrsilos nach Osten auf die Hochsilos und die bestehende Bebauung. Das gelbe Haus befindet sich außerhalb des Plangebietes.



Blick vom Plangebiet nach Norden. Die Bebauung liegt über 1 km entfernt.



Blick entlang der bestehenden Straße nach Westen. Links im Bild die Reste des Stalles.

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breite“ 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.

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 und die örtlichen Bauvorschriften „Breite“.
15.10.2018	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
09.11.2018 bis zum 10.12.2018	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 05.11.2018 mit Frist bis zum 10.12.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
18.03.2019	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
29.03.2019 bis 29.04.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 21.03.2019 mit Frist bis zum 29.04.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
20.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Breite“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Veränderung des Landschaftsbildes und Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Möglicher Verlust von Lebensräumen auf den Wiesen und den Altgebäuden; Überbauung von Wiesen und versiegelten Flächen
Boden
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung
Wasser
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
Klima und Luft
Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen, Riegelwirkung im Kaltluftstrom
Landschaftsbild und Erholung
Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung im offenen Ostrachtal
Kultur und sonstige Sachgüter
Erhalt eines historischen Brunnens

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
LRA Sigmaringen Abwasserbeseitigung Kommunales Abwasser Im Bebauungsplan sind Angaben zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) zu treffen. Es ist zu erläutern wie unbelastetes Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Eine frühzeitige Abstimmung der Abwasserbeseitigung mit dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz wird empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal und der Behandlung in der Kläranlage Ostrach, Ortsteil Einhart. Das Niederschlagswasser soll über ein Mulden-/ Rigolensystem dezentral Vorort versickert werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bauvorschriften getroffen.
LRA Sigmaringen Es ist noch eindeutig zu benennen, mit welchen Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach der Eingriff kompensiert werden soll (siehe Stellungnahme „Naturschutz“). Wenn dies entsprechend erfolgt und geprüft ist, kann dem Bebauungsplan von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.	Dies wird berücksichtigt. Es wird dem Landratsamt die konkrete Maßnahme („Amphibienleitsystem am Lausheimer Weiher“) aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach benannt, anhand deren der Eingriff kompensiert werden soll. Die Nennung dieser Maßnahme inklusive der bisherigen Abbuchungen und der Restpunktzahl wird im Umweltbericht enthalten sein.
LRA Sigmaringen Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan möglichst aufzunehmen, dass - keine Stein- und Koniferen-Gärten angelegt werden dürfen, - außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) gestaltet werden dürfen, und - Gehölzpflanzungen zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen dürfen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Festsetzungsmodifikationen nicht erforderlich, da bereits aufgrund § 9 (1) LBO festgelegt ist, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind. Darüber hinaus gehende Festsetzungen stellen einen zu weitgehenden Eingriff in das Grundeigentum dar.
LRA Sigmaringen Gartenbaubetriebe können unter Umständen und zu bestimmten Betriebszeiten auch störend sein. Insoweit hat der Gartenbaubetrieb organisatorische oder ggf. auch technische Maßnahmen zu treffen, um die Mischgebietsverträglichkeit her- bzw. sicherzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Da es sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt und somit auch andere Betriebe als der anvisierte Gartenbaubetrieb zulässig sind, können keine Festsetzungen diesbezüglich aufgenommen werden. Die Gemeinde wird jedoch den Gartenbaubetrieb auf die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes hinweisen.

<p>Der Betrieb lärmintensiver Arbeitsmaschinen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auszuschließen; die Errichtung und der Betrieb von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen wie z. B. Brecheranlagen oder Lagerplätze mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 t und mehr an nicht gefährlichen Abfällen sind aus bauplanungs- und baurechtlichen Gründen in Mischgebieten ausgeschlossen.</p>	
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Die Straße „Zu den Obstgärten“ weist laut Messung aus dem Luftbild eine Breite von nur ca. 4,10 m auf. Ein Begegnungsverkehr ist somit nicht möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte diese Erschließungsstraße mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausgebaut werden, um einen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließungsstraße wird für den Begegnungsverkehr bis zum Gartenbaubetrieb auf eine Straßenbreite von 5 m ausgebaut.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Außerdem wird zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Andienung und Versorgung (z.B. Müllabfuhr, Möbeltransporte, Tankwagen) als auch aus Gründen des Bevölkerungsschutzes (Anfahrbarkeit und Rangiermöglichkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst, Hilfsdienste) dringend angeregt, in der Straße „Zu den Obstgärten“ eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit für Groß-/ Lieferfahrzeuge zu schaffen.</p> <p>Es ist nicht zumutbar und nicht zulässig, dass größere Fahrzeuge rückwärtsfahren müssen, um den Straßenzug wieder verlassen zu können. Dies wäre mit erheblichsten Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Fußgängern und Kindern verbunden, welche sich auf dem Straßenkörper aufhalten. Dies umso mehr, als laut Planunterlagen keine straßenbegleitenden Gehwege erkennbar sind.</p>	<p>Wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Die Andienung und Versorgung des Gartenbaubetriebs durch Groß-/ Lieferfahrzeuge kann durch Wendemöglichkeiten auf den Flächen des Gartenbaubetriebs gewährleistet werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Andienung und Versorgung (z.B. durch Müllabfuhr) der weiteren privaten Grundstücke bzw. Bauplätze kann über die Dorfstraße erfolgen. Darüber hinaus ist nur in geringem Umfang mit Anlieferverkehr der privaten Bauplätze durch Großfahrzeuge zu rechnen. Das Erfordernis einer Einweisung rückwärtsfahrender Großfahrzeuge wird daher für vertretbar erachtet. Eine entsprechende Beschilderung, die auf die eingeschränkte Wendemöglichkeit hinweist, kann angebracht werden.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird.</p>

<p>Ergänzt werden sollte jedoch noch das Abrücken jeglicher Einfriedungen um 50 cm vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>	
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Wir fordern, dass das Abrücken von Garagen und Carports von der Außenkante des öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt wird, da dies erheblich zur Steigerung der Verkehrssicherheit beiträgt. Soll der Zufahrtbereich direkt zum Straßenkörper ausgerichtet werden, sollte hier ein Abstand von > 5,00 m vorgegeben werden. Damit kann der Bereich vor der Garage oder dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinbezogen werden und zum Öffnen/Schließen der Garagen muss nicht mit dem Kfz auf dem Straßenkörper gewartet werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird.</p>
<p>LRA Sigmaringen / Polizeipräsidium Konstanz</p> <p>Für den Gartenbaubetrieb sind bislang keine Stellplätze vorgesehen. Externe Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden werden ebenfalls Parkplätze benötigen. Mindestens ein Stellplatz könnte für Fahrzeuge des Schwerverkehrs benötigt werden.</p>	<p>Der Stellplatznachweis des Gartenbaubetriebes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p>RP Tübingen</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung ist die von Ostrach gewünschte Bauleitplanung an diesem Standort grundsätzlich möglich. Es erscheint jedoch fraglich, ob die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ohne eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, so wie es die Gemeinde Ostrach vorsieht. Das Landratsamt wird diesbezüglich um sorgfältige Prüfung gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

6 PLANUNGSAalternativen

Im Ortsteil Wangen der Gemeinde Ostrach befindet sich am nördlichen Siedlungsrand eine inzwischen nicht mehr genutzte Hofstelle. Ein Gartenbaubetrieb beabsichtigt hier seinen Betrieb anzusiedeln und bestehende Fahrsilos nachzunutzen. Zudem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Familien. Daher möchte die Gemeinde Ostrach im Ortsteil Wangen 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. An Stelle der landwirtschaftlichen Betriebsflächen sollen Bauplätze sowie die Betriebsfläche für den Gartenbaubetrieb geschaffen werden.

Eine Realisierung der Planung an anderen Stellen im Gemeindegebiet kam nicht in Frage, da eine sinnvolle Nachnutzung bereits bebauter bzw. baulich genutzter Flächen, eine kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen sowie die Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Nutzung (Gartenbaubetrieb und Wohnen) aufgrund der am nördlichen Rand von Wangen verfügbaren Flächen effizient realisiert werden können. Die Planungsziele können ausschließlich am nördlichen Siedlungsrand von Wangen in vertretbarer Art und Weise realisiert werden.

fsp.stadtplanung

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

Herzlichen Dank an alle Wahlhelferinnen und Wahlhelfer!

Die Wahlen zum Europaparlament, Kreistag, Gemeinderat und den Ortschaftsräten sind abgeschlossen. Die Wähler haben mit ihrer Stimmabgabe in freien Wahlen über die Besetzung der Gremien entschieden.

Die Vorbereitung und Durchführung diese Wahlen brachte für die Rathausverwaltung viel zusätzliche Arbeit, die vor allem am Wahltag selbst nur durch die engagierte Mithilfe der ehrenamtlichen Wahlhelfer gemeistert werden konnte.

Daher bedanke ich mich bei allen Wahlhelferinnen und Wahlhelfern, die von der Öffnung der Wahllokale bis zu deren Schließung dafür gesorgt haben, dass die Wählerinnen und Wähler ihre Stimme ordnungsgemäß abgeben konnten sowie die anschließende Auszählung schnell und reibungslos erfolgt ist.

Ohne Ihre Mithilfe ist eine solche Wahl nicht durchzuführen.

Vielen Dank für Ihr Engagement!

Christoph Schulz, Bürgermeister

Wahlergebnisse Europa- und Kommunalwahl 26.05.2019

Die Wahlergebnisse der Gemeinde Ostrach werden auf der Homepage der Gemeinde unter www.ostrach.de – Wahlergebnisse veröffentlicht.

Brückentag im Mai

Rathaus am 31. Mai 2019 geschlossen

Das Ostracher Rathaus bleibt am Freitag, 31. Mai 2019, dem Tag nach Christi Himmelfahrt, geschlossen.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ihre Gemeindeverwaltung

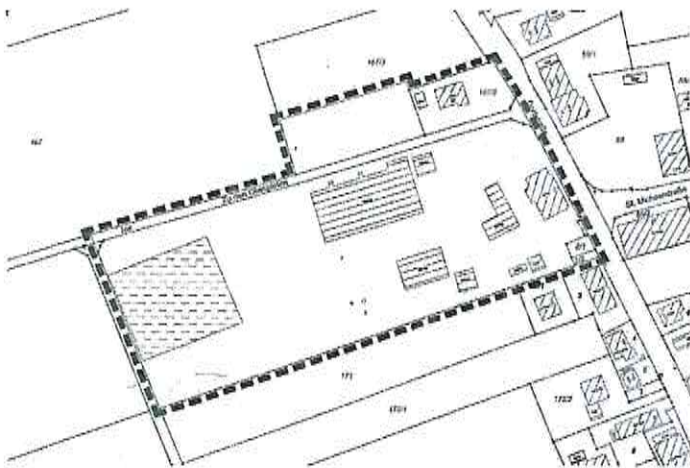
AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breite“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 20.05.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Breite“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als selbstständige Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Breite“ treten mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung (mit Umweltbericht) sowie der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rathaus der Gemeinde Ostrach, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften und ihre Begründung einsehen und Auskunft über ihren Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung

sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans

und des Flächennutzungsplans, und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Gemeinde Ostrach, 30.05.2019

Christoph Schulz

Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Eschle II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 20.05.2019 in öffentlicher Sitzung den im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Eschle II“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als selbstständige Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Eschle II“ treten mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung, Umweltbeitrag sowie Geruchsprognose im Rathaus der Gemeinde Ostrach, Hauptstraße 19, 88356 Ostrach, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften und ihre Begründung einsehen und Auskunft über ihren Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ostrach, den 30.05.2019

Christoph Schulz, Bürgermeister



MITTEILUNGSBLATT

Amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung

43. Jahrgang

Donnerstag, 30. Mai 2019

Nr. 22



E i n l a d u n g

Ziemlich genau zwei Jahre sind vergangen, als die Idee entstand, den bestehenden Spielplatz von seinem „Dornröschen Schlaf“ zu befreien und ihn Zentral auf den kahlen „Schulhof“ zu verlegen. Von der ursprünglichen Idee, einem zentralen Spielplatz, ist letztendlich ein Raum für Begegnung entstanden.

Dieser Generationenplatz ist nun fertiggestellt, und soll mit einer kleinen Feierstunde für die Bevölkerung freigegeben werden.

Hierzu möchten wir Sie am

**Sonntag, den 02. Juni 2019
auf den Generationenplatz in Einhart**

ganz herzlich einladen.

Nach dem Gottesdienst in der Kirche um 10.30 Uhr wird Pfarrer Huber ca. 11.30 Uhr den Platz segnen.

Anschließend findet eine kleine Feier auf dem Platz mit Ansprachen und der Übergabe der LEADER Plakette statt.

Christoph Schulz
(Bürgermeister)

Alois Müller
(Ortsvorsteher)

Bewirtung sowie Kaffee und Kuchen gibt es von der Landjugend Einhart.

Fotoausstellung der Fotogruppe „Querformat“ im Kloster Habsthal

Bitte neue Öffnungszeiten beachten!

Die Fotogruppe „Querformat“ aus Sigmaringen stellt vom 11. Mai 2019 bis Ende Juni im Kloster Habsthal im Kreuzgang Bilder zum Thema „Natur“ aus.

Die Gruppe besteht aus ehemaligen Teilnehmern der Fotokurse „Die Fotowerkstatt“ von Reiner Löbe in Bingen. Sie besteht seit 1998 und setzt sich z.Z. wie folgt zusammen:

Roland Aigner, Markus Gaiser, Wolfgang Götz, Alfons Kuhn, Markus Kunzmann, Peter Lederer, Reiner Löbe, Anne Pfundstein und Thomas Werner.

Alle Foto- und Naturfreunde sind hierzu herzlich eingeladen.

Bitte beachten Sie eine Änderung der Öffnungszeiten:

Die Ausstellung kann besucht werden während der Öffnungszeiten des Klosterladens (Freitag, 14.30-18.00 Uhr, Samstag, 10.00-14.00 Uhr), sowie Sonntag von 11.30-17.00 und nach vorheriger Anmeldung unter 07585/ 656, Kloster Habsthal.

Die Fotogruppe



stellt aus:

Bilder zum Thema „Natur“



Ausstellung im Kreuzgang des Klosters Habsthal

Öffnungszeiten: Freitag von 14.00-18.00 Uhr

Sonntag von 10.30-18.00 Uhr

Sonntags nach der Messe, von 11.30-17.00 Uhr

Auf Wunsch nach vorheriger Anmeldung unter 07585/ 656

OSTRACH