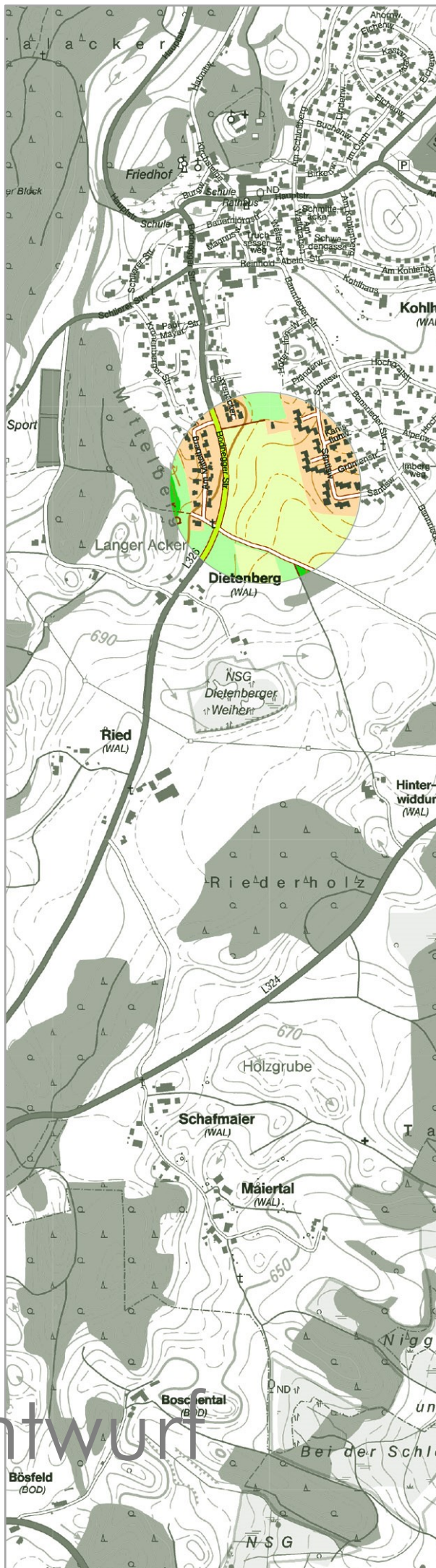




Entwurf

Gemeinde Waldburg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Sonstiges
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
10	Begründung – Bilddokumentation
11	Verfahrensvermerke

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651) |

2.1 FH m ü. NN**Maximale Firsthöhe über NN bei Typ 1a und 5**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

Maximale Firsthöhe über NN bei Typ 4a

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,50 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Das Terrassengeschoß muss im Norden und Westen bündig mit der Außenkante (Fassade) des nächst tiefer gelegenen Geschoßes abschließen. Unterbrechungen für Loggien und/ oder Balkone zum nächst tiefer gelegenen Geschoß sind zulässig. Nach Osten und Süden ist das Terrassengeschoß gegenüber der Außenkante des nächst tiefer gelegenen Geschoßes um mindestens 1,50 m zurück zu versetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) für Gebäude und Gebäudeteile bei Typ 1a und Typ 4a als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Gebäudes und Gebäudeteils darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 a

Abweichende Bauweise bei Typ 1a und Typ 4a

Das unterste Geschöß (ganz oder teilweise erdüberdeckt) darf als zusammenhängendes Geschöß mit einer max. Gesamtlänge von 95 m über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden. Das Gesamtgebäude (Außenkante UG) hat nach außen die Abstandsflächen der LBO einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typensablonen)

2.4



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m sowie Überschreitungen in den Obergeschößen (oberhalb des Erdgeschosses) durch Loggien und Balkone, die als Teil des Hauptbaukörpers gewertet werden, bis max. 0,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen und außerhalb der festgesetzten Beschränkungszonen für bauliche Anlagen liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



Umgrenzung der Fläche für eine **Rampe**; max. Höhe 1,50 m über Gelände, ohne Einhausung bzw. Überdachung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Typ 1a und Typ 4a, E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus

(als Wohngebäude). Bei Gebäuden mit zusammenhängendem unterstem Geschöß (ganz oder teilweise erdüberdeckt) können auf dem untersten Geschöß errichtete Gebäude als einzelne Wohngebäude, für die jeweils die o.g. Wohnungszahl anzusetzen ist, gewertet werden. Im untersten Geschöß sind in diesem Fall keine zusätzlichen Wohnungen zulässig. Alternativ ist für das unterste Geschöß (als Gesamtheit) die o.g. höchstzulässige Zahl der Wohnungen anzusetzen, sofern dies aufgrund anderer Vorschriften nicht ausgeschlossen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.7



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze sowie eine Rampe (im dafür vorgesehenen Bereich; max. Höhe 1,50 m über Gelände, ohne Einhausung bzw. Überdachung; siehe Planzeichnung) zulässig; der einzuhaltende Mindestabstand zum nächstgelegenen Fahrbahnrand beträgt 10,00 m.

Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen (nicht überdachte Stellplätze sind hier ausgenommen) innerhalb der vorgenannten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und soweit die Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Straßenbau, vorliegt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

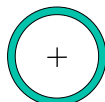
2.8



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

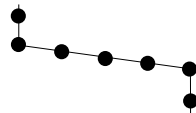


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer den Typ 5 eingrünenden Hecke sind Sträucher sowie entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

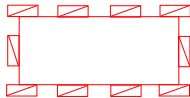
2.11



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" der Gemeinde Waldburg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" (Fassung vom 20.03.2017, rechtsverbindlich seit 26.05.2017) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt", Nr. 4.26.072), teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

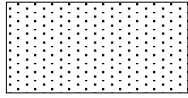
Wasserschutzgebiet "Arnegger"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "Arnegger" (Nr. 436.115) der Wasserschutzzone III B im Sinne des § 51 WHG. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 28.11.1997 sind zu beachten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

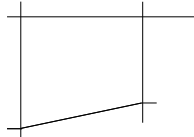
Hinweis: Die Grenze der Schutzgebietszone liegt außerhalb des Planausschnitts.

4.1



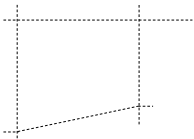
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



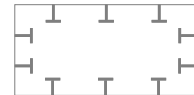
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.4



Lage einer Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan zugeordnet wird; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

4.5

Nr.;....m²

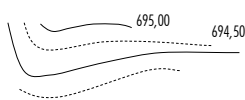
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.6

6 1 0

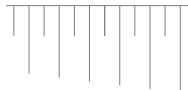
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7

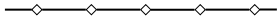


Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.8



Geplante Böschung, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

- 4.9  **Versickerungs-/Retentionsbereich**, in diesem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 4.10  **Mischwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Mischwasserkanal der Gemeinde Waldburg (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Um zudem Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen. Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 4.12 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von den Flächen entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- 4.13 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten** Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regional-typischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders

zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

4.14 Behandlung von Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen. Die ausreichende Behandlung und Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers mit den auf Fl.-Nr. 609 (außerhalb des Geltungsbereichs) geplanten Anlagen wird entsprechend dem Arbeitsblatt M153 (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser) nachgewiesen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Mit der Beckenkombination aus Regenklärbecken und Retentions-/Versickerungsbecken werden die erhöhten Anforderungen an die Versickerung im Wasserschutzgebiet eingehalten. Zur Rückhaltung von Leichtstoffen und sedimentierbaren Stoffen wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Regenklärbecken errichtet. Das Regenklärbecken wird im Dauerstau betrieben. Das Versickerungsbecken erhält eine 30 cm starke Schicht aus Oberboden. Aufgrund der schlechten

Untergrundverhältnisse muss ein Bodenersatzkörper unter der Versickerungsmulde erstellt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.15 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen größtenteils sehr hochwertige Böden mit Bodenzahlen zwischen 59 und 63 vor. Während sämtlicher Bodenarbeiten ist somit ein fachgerechter und schonender Umgang mit den Böden zu gewährleisten. Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.16 Altablagerungen

Bei den Baugrunduntersuchungen wurden teilweise Auffüllungen mit Ziegelbruch und Asphaltresten festgestellt. Es wird empfohlen im Rahmen der Bauausführung einen Fachgutachter Altlasten zu bestellen, der für die fachgerechte Entsorgung des beeinträchtigten Bodenmaterials verantwortlich ist. Angetroffener Abfall oder kontaminiertes Bodenmaterial ist separat auszubauen, zu lagern und entsprechend

den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens (bzw. bei Einstau der Inhalt des zentralen Versickerungsbeckens) als Löschwasser verwendet werden. Durch das freiwerdende Speichervolumen kann das über den Zulauf ankommende Löschwasser wieder aufgefangen und als Löschwasser wiederverwendet werden.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

- 4.18 Denkmalschutz** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 4.19 Hinweise zu Werbeanlagen** Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.
- 4.20 Hinweise zur Einschränkung baulicher Anlagen** Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche mit Einschränkung baulicher Anlagen (entlang der Landes-Straße L 326), nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- 4.21 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Waldburg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Waldburg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 26.01.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

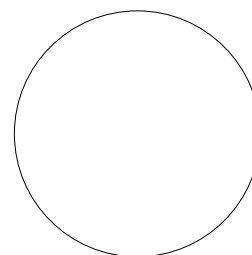
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.01.2021. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 26.01.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" (Fassung vom 20.03.2017, rechtsverbindlich seit 26.05.2017) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.03.2017 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 20.03.2017, rechtsverbindlich seit 26.05.2017).

§ 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" der Gemeinde Waldburg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Rand der Gemeinde Waldburg und im südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II".
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich verläuft im westlichen Bereich entlang der Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße"), die ihrerseits an bestehende Wohnbebauung grenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Gemeindeverbindungs-Straße. Weiter südlich schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im nördlichen und östlichen Bereich der Planung schließt sich der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" an, der die Planung der Bebauungsplanänderung vollständig überlagert.
- 6.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 609 (Teilfläche) und 610 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche ist eine brachliegende Grünfläche und wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist vom südöstlichen Rand des Plangebietes in nordwestliche Richtung hin steigend. Der Höhenunterschied liegt im Südosten bei ca. 5 m. Der Anschluss des Baugebietes erscheint trotz der Höhenunterschiede als unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis und Systematik der Planung

- 6.2.2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" dient der Überarbeitung der Festsetzungen, um Gestaltungsfreiheit für den Bauträger zu ermöglichen. Die, im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gehrenäcker II", festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet, soll bestehen bleiben. Es sollen darüber hinaus nur einzelne Festsetzungen angepasst werden.
- 6.2.2.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" beinhaltet die Verschiebung von Grundstücksgrenzen zwischen Nr. 7 und Nr. 12, sowie zwischen Nr. 12 und Nr. 22. Außerdem werden die

Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße, die Höhenfestsetzungen sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden angepasst.

- 6.2.2.3 Die Gemeinde Waldburg sieht darüber hinaus einen Engpass bei der Nahversorgung des Gemeindegebietes. So gibt es lediglich einen kleinen Nahversorger im Hauptort, der jedoch den heutigen Ansprüchen nicht mehr zeitgemäß erscheint. Die Gemeinde möchte daher über die Bebauungsplanänderung bessere Voraussetzungen schaffen, um einen größeren Nahversorger anzusiedeln, sodass auch die Nahversorgung der Gemeinde Waldburg mittel- bis langfristig gesichert ist.
- 6.2.2.4 In der Summe der oben dargestellten Erfordernisse sieht die Gemeinde Waldburg die Notwendigkeit, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.2.2.5 Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" (rechtskräftig seit 26.05.2017) war noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in Kraft. Die bestehenden, durch die vorliegende Planung nicht geänderten Festsetzungen bleiben im Sinne der BauNVO 1990 weiter gültig.
- 6.2.2.6 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in dem Änderungsbereich ergänzt bzw. geändert.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) /Strukturkarte Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.- (Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Waldburg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
 - 3.3.5/Raum-nut-Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserkarte/Karte schutz) Nr. 11 "Waldburg". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Vorgaben wurden bereits durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gehrenäcker II" konkretisiert. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) bleibt auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" bestehen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Immissionsschutz

- 6.2.4.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße 326 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der L326 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 23.08.2016). Da sich die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" nur unwesentlich von der ursprünglichen Planung unterscheiden, können die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung herangezogen werden. Die Baugrenzen liegen alle außerhalb des Konfliktbereiches.
- 6.2.4.2 Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 36 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts 60/50 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 59/49 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 20 m und die Werte für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts 64/54 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 7 m zur Fahrbahnmitte überschritten.
- 6.2.4.3 Da das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) ca. 50 m von der Fahrbahnmitte entfernt ist, kommt es zur Tages- und Nachtzeit zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte. Für das Mischgebiet (MI) gilt ein Anbauverbot von 20 m zur Straßenkante der Landes-Straße 326, somit ergeben sich ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte.
- 6.2.4.4 Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen des nördlich gelegenen Kfz-Betriebs (Fl.-Nr. 611/2) ein. Diese wurden ebenfalls in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet.
- 6.2.4.5 Die Berechnungen haben ergeben, dass während des Tageszeitraumes der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb statt.
- 6.2.4.6 Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen gewährleistet. Es sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

- 6.2.4.7 Auf temporäre Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Richtwerte zu tolerieren.
- 6.2.4.8 Mögliche Gewerbebetriebe, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ansiedeln, müssen ggf. im Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung vorweisen, dass deren Gewebelärm-Immissionen die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten einhalten.

6.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Für den Änderungsbereich des Mischgebietes (MI) ist für den Typ 1 auf Grundstück Nr. 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32, maximal zwei Vollgeschoße (Z), eine offene Bauweise (o), Einzelhäuser sowie eine maximale Anzahl der Wohnungen von drei festgesetzt. Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) ist auf 704,80 m ü. NN, die maximale Firsthöhe (FH) ist auf 707,80 m ü. NN festgesetzt.
- 6.3.1.2 Für den Typ 4 auf Grundstück Nr. 12 ist eine GRZ von 0,55 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,80 – 1,20 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße ist zwingend auf zwei Vollgeschoße festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern ist auf 6 Wohnungen festgesetzt. Für den nördlichen Bereich von Typ 4 (Nr. 12) sind eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 704,00 bis 706,00 m ü. NN sowie eine maximale Firsthöhe ü. NN von 709,00 m ü. NN zulässig. Für den mittleren Bereich von Typ 4 (Nr. 12) sind eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 703,50 bis 705,50 m ü. NN sowie eine maximale Firsthöhe von 708,50 m ü. NN zulässig. Für den südöstlichen Bereich von Typ 4 (Nr. 12) sind eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 703,00 bis 705,00 m ü. NN sowie eine maximale Firsthöhe von 708,00 m ü. NN zulässig. Bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß muss das Terrassengeschoß die festgesetzte maximale Firsthöhe u 0,75 m unterschreiten.
- 6.3.1.3 Für den Typ 5 des Änderungsbereiches ist eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig. Die maximale traufseitige Wandhöhe und die maximale Firsthöhe sind auf 702,40 m ü. NN und 705,40 m ü. NN festgesetzt.
- 6.3.1.4 Für den Typ 1, den Typ 4 sowie den Typ 5 sind jeweils überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Für den Typ 1 auf Grundstück Nr. 7 wird ein Typ 1a eingeführt. Der Typ 1a beinhaltet eine Erhöhung der GRZ auf 0,40, eine Erhöhung der WH und FH auf 705,50 m ü. NN bzw. 708,50 m ü. NN sowie eine Erhöhung der maximalen Anzahl der Wohnungen auf vier. Die südliche Grundstücksgrenze wird um 1,50 m in südliche Richtung verschoben. Die Lage der Nutzungskordel wird angepasst und in

südliche Richtung, über die Grundstücksgrenze hinweg, verschoben. Durch die Einführung der abweichenden Bauweise im Bereich der untersten Geschoße wird eine Verbindung dieser und somit eine optimale Ausnutzung des Raumes ermöglicht.

- 6.3.2.2 Für die Typen 4 auf Grundstück Nr. 12 wird ein Typ 4a eingeführt. Die Nutzungskordeln und Baugrenzen in diesem Bereich werden angepasst. Innerhalb der Nutzungskordeln werden die WH und FH auf 703,50 m ü. NN – 705,50 m ü. NN bzw. auf 708,50 m ü. NN festgesetzt. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf 9 Wohnungen erhöht. Bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß muss das Terrassengeschoß die festgesetzte maximale Firsthöhe nur noch um 0,50 m unterschreiten, da es im Norden und Westen bündig mit der Außenkante des Gebäudes abschließen muss. Die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche wird um 5 m nach Norden verschoben. Die nördliche Grenze von Grundstück Nr. 12 wird um 1,50 m in südliche Richtung verschoben. Außerhalb der Nutzungskordeln wird die Gesamthöhe auf 699,50 m ü. NN als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Einführung der abweichenden Bauweise im Bereich der untersten Geschoße wird eine Verbindung dieser und somit eine optimale Ausnutzung des Raumes ermöglicht. Gleichzeitig verhindert die festgesetzte Gesamthöhe der untersten Geschoße, dass die Gebäude zu massiv wirken.
- 6.3.2.3 Für den Typ 5 wird die Grundflächenzahl auf 0,60 erhöht. Die Zahl der Vollgeschoße wird auf ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Die WH wird auf 703,00 m ü. NN, die FH wird auf 706,00 m ü. NN erhöht. Ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird im westlichen Bereich um 3 m in Richtung der "Bodnegger Straße" erweitert. Der nördliche Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird in nördliche Richtung um 5 m erweitert.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Waldburg. Es wird von Westen, Norden und Osten von Bebauung eingeschlossen. Nach Süden kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch die Straße "Gehrenäcker" sowie im Westen durch die "Bodnegger Straße" begrenzt. Der Geltungsbereich selbst weist derzeit eine brachliegende Grünfläche auf. Zu beachten ist jedoch, dass in diesem Bereich durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan "Gehrenäcker II" bereits Baurecht besteht und die Flächen bereits bebaut werden können.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund der fehlenden Pflege der Fläche hat sich hier eine brachliegende Grünfläche entwickelt. Wegen des fehlenden Stickstoffeintrages durch die Landwirtschaft hat sich insgesamt die Artenvielfalt erhöht. Entlang der "Bodnegger Straße" wurden die im rechtverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bäume gepflanzt und bieten so bereits eine gewisse Durchgrünung der Fläche an. Zudem sind diese als Lebensraum insbesondere für Vögel nutzbar. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

Der überplante Bereich ist nicht Teil des landesweit berechneten Biotopverbunds.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächst gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 95 m westlich ("Gehölze bei Dietenberg II", Nr. 1-8224-436-6653). Ein weiteres Biotop befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 160 m ("Feldgehölz bei Dietenberg", Nr. 1-8224-436-7617). Das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) schließt direkt südlich an das Plangebiet an. Zudem befindet es sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr. 436.115, Zone IIIB). Etwa 300 m südlich des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Dieses steht gleichzeitig als Naturschutzgebiet "Dietenberger Weiher" (Nr. 4.062) unter Schutz. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der hügeligen Jungmoränenlandschaft des niederschlagsreichen Alpenvorlandes, welche v. a. durch die Ablagerungen des Rheinvorlandgletschers am Ende der Würmeiszeit geprägt ist. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, in deren Rahmen 20 Rammkernsondierungen abgeteuft wurden (siehe Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik, Amtzell und Altusried, vom 12.03.2015 und 31.03.2015). Demnach stehen im Plangebiet Würm-Moränensedimente an. Es handelt sich dabei überwiegend um Grundmoräne, in welcher immer wieder Moränenkiese und lokal auch Moränensande eingeschaltet sind. Auf die Moränensedimente folgen Verwitterungskies, Verwitterungslehm und Mutterboden. In zwei Sondierungen wurden zudem Auffüllungen nachgewiesen. Bei der ersten dieser Auffüllungen handelt es sich vermutlich um einen ehemaligen Feldweg; die zweite Auffüllung besteht aus braunem Schluff mit vereinzelt kleinen Ziegelresten, unter dem ein ungewöhnlich dunkelbraun bis schwarzbraun gefärbter Schluff mit vereinzelt Ziegel- und kleinen Asphaltresten lagert. Eine altlastentechnische Bewertung der Auffüllungen erfolgte nicht. Im Laufe des Holozän haben sich aus den anstehenden Moränensedimenten Verwitterungsböden entwickelt. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) ist als Bodentyp vorwiegend Parabraunerde-Braunerde zu erwarten. Vorherrschende Bodenart ist Lehm (kiesiger, sandiger und schluffig-sandiger Lehm über kiesigem sandigem Lehm und lehmigem Sand). Es handelt sich derzeit um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die aktuell nicht genutzt werden und ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen können.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund des nur leichten Gefälles nach Süden und Südosten ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in drei der 20 Sondierungen Wasser in Tiefen von 2,60 m bis 3,90 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche am südlichen Ortsrand, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche entlang der "Bodnegger Straße" vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine brachliegende Grünfläche in südlicher Ortsrandlage. Das Gebiet wird an drei Seiten von bestehender Wohnbebauung abgeschirmt. Im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Das Gelände fällt nach Süden bzw. Südosten hin leicht ab; die Flächen sind damit auch durch die in den Ort hineinragende Lage nicht exponiert. Die über Waldburg thronende gleichnamige Burg ist auch von den meisten Stellen im Plangebiet aus sichtbar. Darüber hinaus sind die Blickbeziehungen durch die östlich und westlich liegende, überwiegend gut eingegrünte Bebauung stark begrenzt. In Richtung Süden prägen vor allem die Bäume des unmittelbar südöstlich angrenzenden Feldgehölzes sowie die Waldflächen des etwa 600 m südlich liegenden Riederholz und des Langrain die Aussicht. Von der Landesstraße im Westen sowie dem Weg im Süden ist das Gebiet gut einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des brachliegenden Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Grundsätzlich besteht für diese Bereiche bereits Baurecht, weshalb eine Bebauung auf dieser Fläche bereits möglich wäre. Innerhalb des Typ 1a und Typ 5 wird jedoch die GRZ von 0,50 auf 0,60 bzw. von 0,32 auf 0,40 angehoben. Somit ist nach der Änderung des Bebauungsplanes eine höhere Versiegelung und somit ein weiterer Verlust an Lebensräumen möglich. Zudem wird die Pflanzung im südlichen Randbereich um ein kleines Stück verkleinert. Der damit verbundene Verlust der geplanten Pflanzung eines Baumes wird dahingehend kompensiert, dass dieser Baum an der "Bodnegger Straße" gepflanzt werden soll und hier für eine weitere Durchgrünung sorgt. Im Bereich des Typ 4a werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich mehr Wohneinheiten zulässig. Es kommt daher zu keinem weiteren Lebensraumverlust in diesem Bereich. Insgesamt kommt es durch die Änderung zu keinen nennenswerten Verschlechterungen für das Schutzgut.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die im Umfeld vorhandenen Biotope sowie das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter beeinträchtigt, da für den überplanten Bereich ohnehin bereits Baurecht besteht und dieser bereits bebaut werden kann. Die geringfügige Erhöhung der GRZ im Mischgebiet bei Typ 1a und

Typ 5 und der Anzahl der Wohneinheiten im Bereich von Typ 4a lassen auch keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311) erwarten.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mit der durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan ist bereits Baurecht auf den Flächen vorhanden und somit eine Versiegelung möglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch im Bereich des Typ 1a und Typ 5 eine höhere GRZ von 0,4 bzw. 0,60 festgesetzt, weshalb eine weitere Versiegelung ermöglicht wird. Dies betrifft allerdings nur einen relativ geringen Flächenanteil, weshalb hier von keiner nennenswerten weiteren Beeinträchtigung für das Schutzgut auszugehen ist. Im Bereich des Typ 4a werden ausschließlich die zulässigen Wohneinheiten erhöht, sodass hier keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Im Bereich des Typ 1a und Typ 5 wird eine weitere Versiegelung ermöglicht, wodurch die Versickerung auf der Fläche weiter eingeschränkt wird. Nennenswerte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das brachliegende Grünland geht als Fläche für die Bildung von Kaltluft verloren. Die Fläche ist durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan bereits bebaubar. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,40 bzw. 0,60 im Bereich des Typ 1a und Typ 5 ist eine weitere Wärmeabstrahlung möglich. Nennenswerte kleinklimatische Veränderungen sind jedoch auszuschließen. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten beim Typ 4a erhöht sich die Belastung von Abgasen im Gebiet.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Derzeit ist das Plangebiet noch nicht bebaut. Auf Grund des bestehenden Baurechts, wird es in naher Zukunft zu einer bereits zulässigen Beeinträchtigung für das Schutzgut kommen. Durch die Erhöhung der Gebäudehöhe im Typ 1a sowie Typ 5 wird dies am Ortsrand weiter verstärkt. Da es sich jedoch um nur geringfügige Erhöhungen (Wand- und Firsthöhe je 0,70 m bzw. 0,60 m höher) handelt und die geplanten Eingrünungen nach Süden weiterhin bestehen bleiben, ist dies zu vernachlässigen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Zur Eingrünung der Planfläche bleibt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Pflanzung auf dem Grundstück des Typ 5 größtenteils erhalten.
- 7.2.3.3 Zur Ein- bzw. Durchgrünung sind bereits Baumpflanzungen nach Süden und entlang der "Bodnegger Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Um den durch die Bebauungsplanänderung entstandenen Verlust eines Baumes nach Süden auszugleichen, soll dieser stattdessen entlang der "Bodnegger Straße" gepflanzt werden.
- 7.2.3.4 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.5 Die sonstigen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gehrenäcker II" getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert bestehen.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 8.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

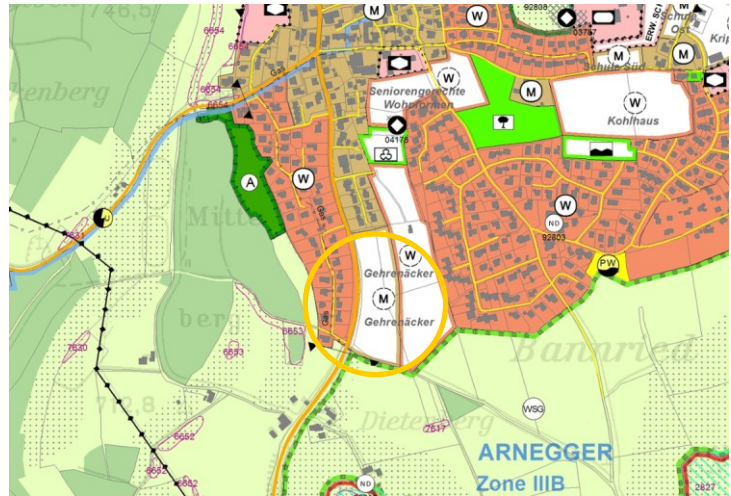
8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,21 ha

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt.
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussen Tal.
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.
- 8.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M)



Blick von Süden in nördliche
Richtung



Blick von Norden in südliche
Richtung



Blick von Südweste auf die be-
reits bestehende Wohnbebauung



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) sowie mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 26.01.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung und Projektleitung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. M.Sc. H. Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.