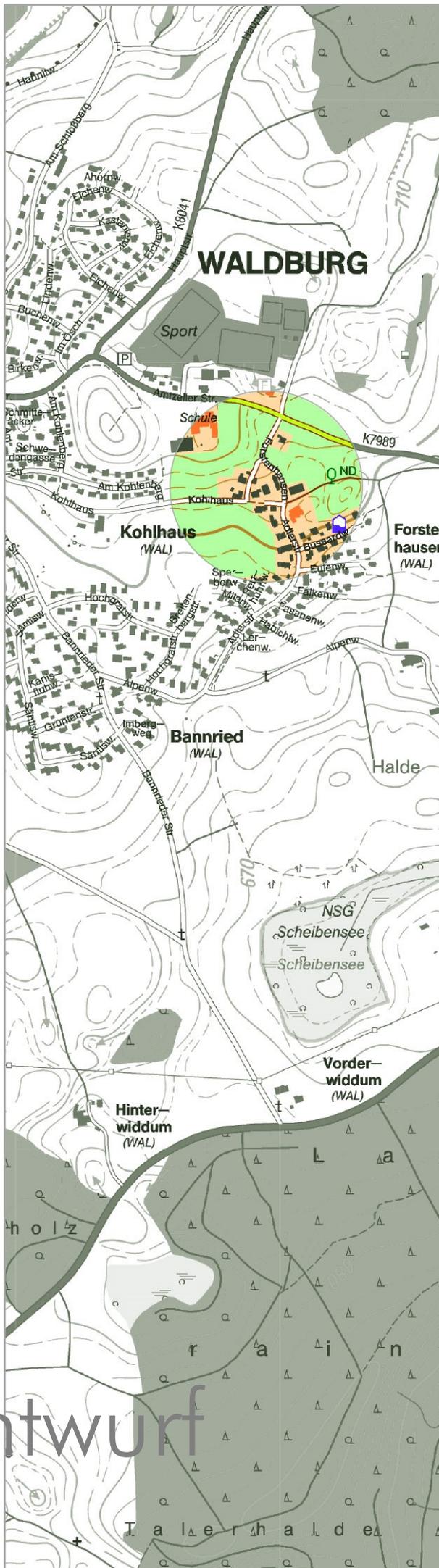


Entwurf



Gemeinde Waldburg

6. Änderung des Bebauungsplanes "Forsthausen-Süd"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2. Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3. Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4. Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (OBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	8
5. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	9
6. Hinweise und Zeichenerklärung	10
7. Satzung	16
8. Begründung – Städtebaulicher Teil	18
9. Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	22
10. Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	27
11. Begründung – Sonstiges	28
12. Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	30
13. Begründung – Bilddokumentation	31
14. Verfahrensvermerke	32

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 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2

Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Nutzungsart

Dorfgebiet

Nutzungen nach § 5 (2) 8. BauNVO und Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Bauweise

~~abweichende Bauweise — a — s. jeweils zeichn. Teil.~~

~~Bei der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, abweichend davon sind im Grenzabstand Garagen und überdachte Stellplätze jeweils mit Gebäudestellungen entsprechend dem zeichn. Teil und Dächern entsprechend der Fests. 2.1.2. (der 4. Änderung) zugelassen.~~

~~Abweichend von § 7 (1) LBO gilt folgende Regelung: Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von nicht mehr als 5,5 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze nicht größer als 35 m² ist, die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO)~~

3 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung**

- 3.1** WA **Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)
Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 3.2** GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 3.3** GFZ **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 3.4** TRH max. m **Traufhöhe** als Höchstmaß
Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (sog. Traufhöhe). Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die Traufhöhe in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden. Bezugsebene ist die im Bebauungsplan **festgesetzte** Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)

- 3.5 FH max. m **Firsthöhe als Höchstwert**
 Die Firsthöhe bemisst sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist die im Bebauungsplan **festgesetzte** Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 3.6 0 **Offene Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 3.7 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**
 In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 3.8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
 Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.9 Bodenbeläge in dem Baugebiet

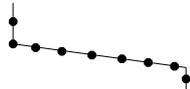
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.10



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

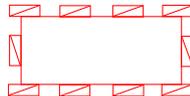
3.11

EGH m ü. NHN

Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NHN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf um 0,50 m über- oder unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.12



Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forsthausen-Süd"

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forsthausen-Süd".

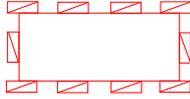
Die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forsthausen-Süd" (Fassung vom 08.11.2001, rechtsverbindlich seit 23.11.2001) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forsthausen-Süd" geändert bzw. ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" der Gemeinde Waldburg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" (Fassung vom 08.11.2001, rechtsverbindlich seit 23.11.2001) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" geändert bzw. ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

5.1 **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)

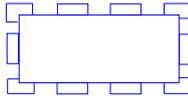
Hinweis: Die Grenze der Schutzgebietszone liegt außerhalb des Planausschnitts.

6.1



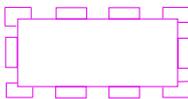
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 08.11.2001, rechtsverbindlich seit 23.11.2001; siehe Planzeichnung)

6.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 15.05.2018, rechtsverbindlich seit 22.06.2018; siehe Planzeichnung)

6.3



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" (Fassung vom 08.07.2019, rechtsverbindlich seit 16.08.2019; siehe Planzeichnung)

6.4 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. **Die Baumschutzmaßnahmen sind während der Bauphase gemäß DIN18920 auszuführen.** Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Arten (z.B. Fledermäuse/Gebäudebrüter) bewohnt werden. Im Falle eines Nachweises muss das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Unter Umständen sind in diesem Zusammenhang weitere Artenschutz-Maßnahmen erforderlich (z.B. Anbringung von Nisthilfen in der Umgebung). Grundsätzlich wird ein Gebäudeabriss im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) empfohlen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu minimieren.

Soweit kein Artenvorkommen nachgewiesen wird und der Abriss des Gebäudes außerhalb des Winterhalbjahres erfolgt, müssen potenzielle Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse und Gebäudebrüter vor März des Eingriffsjahres verschlossen werden.

6.5 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die 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.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann, (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet 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.

6.6 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu las-

sen. 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.

6.7 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft", in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

6.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V. m. §15 LBO.

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.

6.9 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).

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.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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.

Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.03.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.03.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen Süd" (Fassung vom 08.11.2001, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23.11.2001). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" wird die Begründung vom 04.03.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

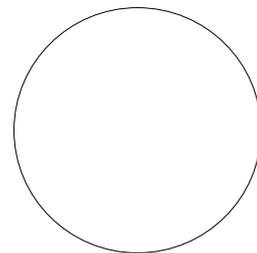
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" der Gemeinde Waldburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den

.....
(M. Röger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Randbereich des Hauptortes Waldburg und liegt im nördlichen Teil der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd".
- 8.1.1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Voraussetzung für zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Auf diese Weise kann das Nachverdichtungspotenzial optimal genutzt werden.
- 8.1.1.3 Die Erschließung für diesen Bereich ist vorhanden.
- 8.1.1.4 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 Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 6. Änderung des "Forstenhausen-Süd" 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Waldburg, nördlich der Straße "Kohlhaus" sowie zwischen der, sich teilenden, Straße "Forstenhausen". Nördlich des Plangebietes verläuft die "Amtzeller Straße". Östlich schließt sich die Straße "Forstenhausen" an, daran angrenzend befindet sich der Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen". Südlich schließt sich die Straße "Kohlhaus" an, an die sich der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" anschließt. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd".
- 8.1.2.2 Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Straße "Forstenhausen", an die sich Bestandbebauung anschließt. Nördlich wird das Plangebiet von der, sich teilenden, Straße "Forstenhausen" begrenzt. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Straße "Kohlhaus", an die sich Bestandsbebauung anschließt, die Teil der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" ist.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 534/5, 534/8, 534/9 und 534/10.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich fünf bestehende Gebäude. Es existieren drei derzeit bewohnte Gebäude, ein Leerstand sowie eine Lagerhalle, die als Garage gekennzeichnet ist. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine leichte Neigung von nordwestlicher in südöstliche Richtung auf. Der Anschluss des Baugebietes erscheint trotz des Höhenunterschieds als unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis und Systematik der Planung

8.2.2.1 Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um zusätzliche Wohnbebauung zu errichten. Die Art der baulichen Nutzung, die aktuell als Dorfgebiet festgesetzt ist, ist nicht mehr zeitgemäß, da sich im Geltungsbereich der 6. Änderung keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr befinden. Eine Anfrage zur Nutzungsänderung und Neuerrichtung von Wohnbebauung hat Anlass zu einer Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes gegeben. Durch die Überarbeitung der Festsetzungen kann das Nachverdichtungspotenzial in diesem Bereich, auch für zukünftige Bauvorhaben, optimal ausgeschöpft werden.

8.2.2.2 Zum Zeitpunkt der Aufstellung der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" (rechtskräftig seit 23.11.2001) war noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in Kraft. In der vorliegenden 6. Änderung werden lediglich diejenigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geändert, deren Änderung notwendig ist. **Die nicht mehr geltenden Festsetzungen der 4. Änderung sind unter Kapitel 2 aufgeführt und wurden durchgestrichen.** Die bestehenden, durch die vorliegende Planung nicht geänderten Festsetzungen bleiben im Sinne der BauNVO 1990 weiter gültig.

8.2.2.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die 6. Änderung gilt somit in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" (Fassung vom 08.11.2001, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23.11.2001).

8.2.2.4 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplan-Änderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.2.5 Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.2 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen dargestellt. Da die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

8.2.3.3 Zu den umliegenden kartierten Biotopen sowie zum Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" wird ausreichend Abstand eingehalten, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

8.3.1 Stand vor der Änderung

8.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 geregelt. Außerdem wird eine maximale Wand- und Traufhöhe in Metern angegeben.

8.3.2 Inhalt der Änderung

- 8.3.2.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzte Fläche wird im Zuge der 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies dient der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen, um zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen und das Nachverdichtungspotential auszuschöpfen.
- 8.3.2.2 Im Änderungsbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Diese spiegelt das geplante Bauvorhaben wider.
- 8.3.2.3 Durch die Änderung der zulässigen Grundflächenzahl wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Grundflächezahl ist auf das geplante Bauvorhaben angepasst, und ermöglicht dessen Umsetzung. Darüber hinaus verhindert die Festsetzung jedoch auch eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Geschosßflächenzahl wird entsprechend der Grundflächenzahl angepasst.
- 8.3.2.4 Die Änderung der maximalen Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebiets entlang der "Adlertraße".
- 8.3.2.5 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe werden Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt. Die Bereiche unterschiedlicher Erdgeschossrohfußbodenhöhen werden mit Nutzungskordeln getrennt.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" 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.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Waldburg. Es wird aus allen Richtungen von Bebauung eingeschlossen. Einzig nach Nordwesten besteht eine kleine Lücke zur Wiesenfläche zwischen dem Plangebiet und der Gemeinschaftsschule Waldburg-Vogt. Im Westen, Norden und Osten wird das Gebiet durch die Straße "Forstenhausen" sowie im Süden durch die Straße "Kohlhaus" begrenzt. Das Plangebiet selbst ist bereits überwiegend bebaut und weist nur kleinere Grünflächen (Gärten) auf.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die überplante Fläche sind derzeit bereits überwiegend bebaut. Hierzu gehört einzelne Gebäude sowie Verkehrsflächen und Parkplätze. Diese weisen eine vollständige Versiegelung auf, weshalb diese Flächen nicht als Standort für Pflanzen und als Lebensraum für Tierarten dienen können. Eine Ausnahme bilden die Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten sowie einzelne Fledermausarten. Auf Grund des geplanten Abrisses eines Gebäudes wurde dieses am 12.11.2020 durch einen Biologen begangen und artenschutzrechtlich untersucht. Hier wurde das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen jedoch nicht nachgewiesen. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom

16.11.2020 zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere am südlichen und südwestlichen Gebietsrand können mehrere Sträucher und Bäume vorgefunden werden, welche ein Lebensraumpotential insbesondere für verschiedene Vogelarten darstellen. Die Rasenbereiche der Gartenflächen sind durch eine regelmäßige Trittbelastung geprägt und weisen auf Grund des regelmäßigen Schnittes eine eher geringe Artenzusammensetzung auf.

Der überplante Bereich ist nicht Teil des landesweit berechneten Biotopverbunds.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 175 m Entfernung ein kartiertes Biotop ("Gehölze im Nordosten von Waldburg", Nr. 1-8224-436-7609) gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW. Von Norden über Osten nach Südosten wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) umschlossen. Die Entfernung zwischen Plangebiet und LSG beträgt minimal 95 m. Zudem befindet sich das Plangebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr. 436.115, Zone IIIB). Nordöstlich in einer Entfernung von ca. 90 m befindet sich ein Naturdenkmal ("Winterlinde ö. Neubaugelände 'Forstenhausen'", Nr. 84360792807).
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gemäß der Geologischen Karte von Baden-Württemberg (1:25.000) besteht der unmittelbare Untergrund aus würmzeitlichen Moränensedimenten (Geschiebemergel). Bodenkundlich liegt Parabraunerde aus würmeiszeitlichen Moränensedimenten vor, die sich aus sandigen bis schluffigen Lehmen zusammensetzt. Die Böden sind im Bereich der bestehenden Gebäude und der vorhandenen Verkehrswege und Parkplätze bereits versiegelt. In diesen Bereichen kann der Boden seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Einzig auf den unversiegelten Bereichen der einzelnen Grünflächen (Gärten) kann der Boden seine Funktionen uneingeschränkt erfüllen. Diese Bereiche sind jedoch ebenfalls bereits stark anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen und regelmäßige Trittbelastung; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser ist nicht zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet bereits an. Das Niederschlagswasser versickert im Bereich der vorhandenen Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. **Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "Arnegger" (Nr. 436.115) der Wasserschutzzone III B im Sinne des § 51 WHG.**
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung sowie Verkehrswege und Stellplätze kommt es zu einer gewissen Wärmebegünstigung und Wärmeabstrahlung, was einen negativen Aspekt für das

Schutzgut darstellt. Die offenen Grünbereiche tragen in geringem Umfang zur Kaltluftbildung im Gebiet bei. Kleinklimatisch ist dies jedoch nicht relevant. Die vorhandenen Bäume tragen zudem in gewissem Umfang zur Frischluftbildung bei und weisen eine temperaturregulierende sowie luftfilternde Wirkung auf. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Beim Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Bebauung. Da das Plangebiet aus fast allen Richtungen, mit Ausnahme aus Nordwesten, von Bebauung umgeben ist, kommt es zu keiner bedeutenden Sichtbeziehung aus der freien Landschaft. Die auf der Fläche vorhandenen Sträucher und Bäume sorgen bereits für eine gewisse Durchgrünung des Gebiets.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird lediglich der Gebietstyp von einem Mischgebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Eine zusätzliche Bebauung ist nur in einem geringen Maß möglich. Die vorhandenen Gehölze bleiben vermutlich erhalten. Das abzureißende Gebäude wird durch ein neues ersetzt, welches dann wiederum als potenzieller Lebensraum für Gebäudebrüter und ggf. für Fledermäuse dienen kann. Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten (Naturdenkmal, Landschaftsschutzgebiet und Biotop) besteht und weil wegen der teilweise dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Das Wasserschutzgebiet wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt, sofern die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die mit der Planung ermöglichte geringe Neuversiegelung führt zu einem weiteren Verlust der Funktionen der betroffenen Böden. Sollten neue Baukörper errichtet werden, 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. Insgesamt sind nur geringe Erweiterungen möglich, weshalb von einem geringen Eingriff in das Schutzgut gesprochen werden kann.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Sollten weitere Flächen versiegelt werden, wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen 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. Das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche wird weiterhin wie derzeit im Bestand behandelt. 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. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft", in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die ermöglichten Erweiterungen der bestehenden Gebäude wird die Bildung von Kaltluft im Gebiet weiter verringert. Die vorhandenen Bäume können voraussichtlich erhalten werden und weiterhin in geringem Umfang der Frischluftproduktion dienen. Insgesamt kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die flächenmäßig geringen ermöglichten Erweiterungen erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine Beeinträchtigung.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen und Pflanzbindungen bleiben in der aktuellen Planung erhalten. Die Pflanzung von Bäumen sorgt im Gebiet für eine auflockernde Durchgrünung innerhalb des bebauten Bereiches von Waldburg.
- 9.2.3.3 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.4 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 9.2.3.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.6 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.7 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze (insbesondere Sträucher) möglichst zu erhalten.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Inhalt der Änderung**

- 10.1.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Änderung bleiben nahezu unverändert. Lediglich die Regelung zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird hinzugefügt, um die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß zu erweitern.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,34 ha

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental.
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.

11.3 Zusätzliche Informationen

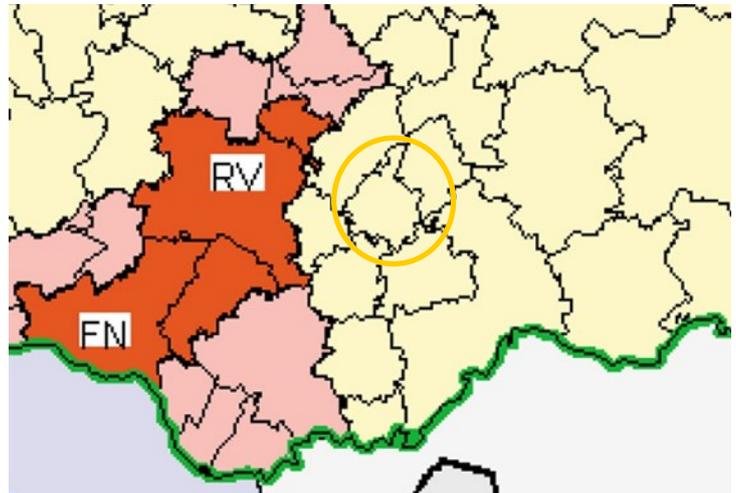
11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.04.2021 enthalten):

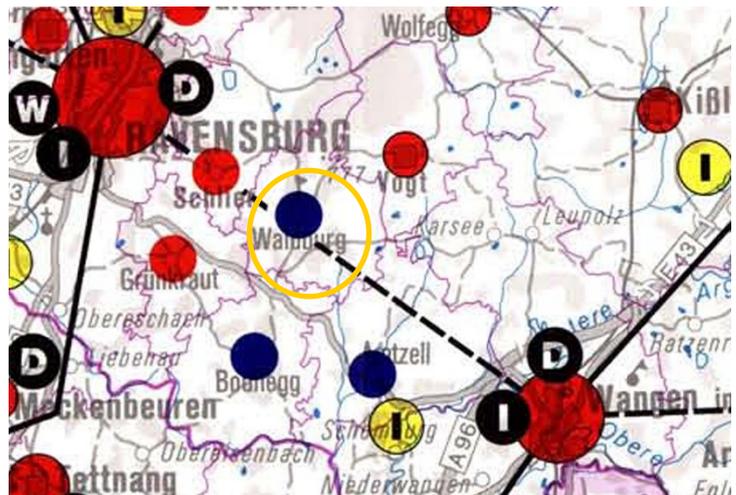
– Aktualisierung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 1

- Hinzunahme des Kapitels der für den Geltungsbereich der Änderung fortgeltende und entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen
- Ergänzung einer Nutzungskordel unter Ziffer 3.10
- Ergänzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe unter Ziffer 3.11
- Ergänzung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz unter Ziffer 6.4
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz unter Ziffer 6.7
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

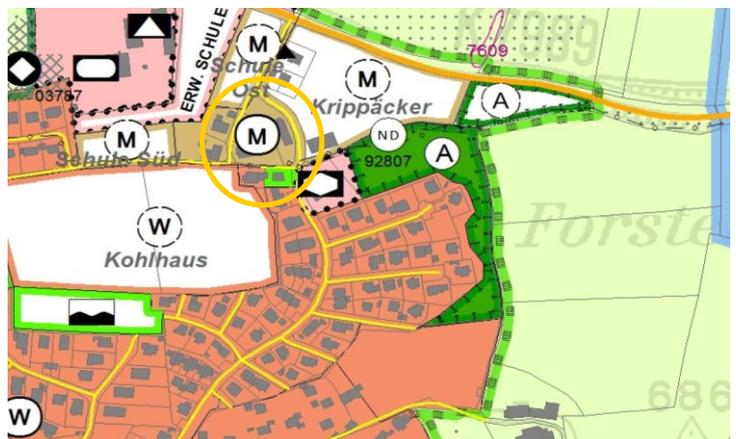
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche



Blick von Südosten auf die bestehende Wohnbebauung sowie auf die, Richtung Westen verlaufende, Straße "Kohlhaus" und die, Richtung Norden verlaufende, Straße "Forstenhausen"



Blick von Nordosten auf die bestehende Wohnbebauung, die Lagerhalle und den Leerstand



Blick von Osten auf das leer stehende Gebäude



14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Waldburg, den

.....
 (M. Röger, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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

.....
 (M. Röger, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 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) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waldburg, den

.....
 (M. Röger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Waldburg, den
(M. Röger, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waldburg, den
(M. Röger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" ist damit in Kraft getreten. Diese wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldburg, den
(M. Röger, Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldburg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Forstenhausen-Süd" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den
(M. Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.11.2020

Plan geändert am: 04.03.2021

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

Projektkoordination	M. Rehmann
Stadtplanung und Projektleitung	H. Igel
Landschaftsplanung	M. Heumos
Artenschutz	S. Böhm

.....
(i.A. M.Sc. H. Igel)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.