



Gemeinde Waldburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau)
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Fassung 07.06.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 14
5	Satzung 24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43
9	Begründung – Sonstiges 45
10	Begründung – Bilddokumentation 47
11	Verfahrensvermerke 48

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 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 **07.02.2023 (GBl. S. 2022 S.26, 41)**
- 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 **09.12.2022 (GVBl. S. 674)**
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom **07.02.2023 (GBl. S. 26,44)**

- 1.9 Bundes-Immissions-**
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Wohnen

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen"); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten.

Zulässig sind:

- 10 Wohnungen
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Sonstige für den Betrieb des Wohngebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen (überdachter Fahrradabstellplatz, Müllraum, Terrassen, Wärmepumpen, etc.)

(§ 12 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.1 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.4 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

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

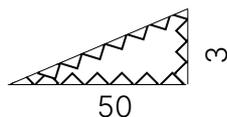
2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.6



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.7 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der privaten Grünfläche (vgl. Ziffer 2.19) sind oberirdische bauliche Anlagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser auf dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück

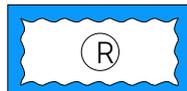
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), über einen herzustellenden Regenwasserkanal zu fassen und innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Retentions- und Versickerungsbereichen und -anlagen bzw. Rigolen zuzuführen.

Hier ist es zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser aus den Retentionsbereichen bzw. Versickerungsbereichen ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.10



Retentionsbereich; nur für die vorgeschalteten privaten Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser;

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11  Private **Grünfläche als Retentionsbereich**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Private **Grünfläche als Spielplatz**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 2.14 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge** Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 2.15  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten

maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landesstraße L 326 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) an der südlichen und maximal 72 dB(A) an der nördlichen Gebäudeecke auszugehen.

- Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), welche über keine Fensteröffnungen an der Westfassade verfügen, sind mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- An der Südfassade sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) Seitenwände in Richtung der Landesstraße L 326 vorzusehen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² sind durchgängig über die gesamte Gebäudehöhe umzusetzen und fugendicht an die Fassade anzuschließen. Alternativ können die Außenwohnbereiche mit anderweitigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Förderung der Biodiversität

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Zwei der zu pflanzenden Bäume können auch auf der festgesetzten Grünfläche als Spielplatz gepflanzt werden.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Fahlweide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens

Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Waldburg

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

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu.

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

3.2 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

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

Anlagen auf Flachdächern, z. B. bei Nebenanlagen, (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 **Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche der Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

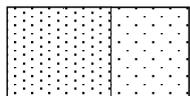
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt 17.

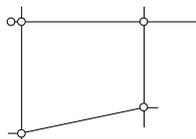
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

A 8 A

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

4.5



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.6 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.7 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insekten-

freundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

- 4.8 Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich** Der Retentionsbereich sollte naturnah mit (unterschiedlichen) Böschungswinkeln von 1:3 bis 1:5 gestaltet werden. Mindestens 30 cm möglichst nährstoffarmer Oberboden sind aufzubringen und die Böschungen sind mit gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweis "gebietseigenes Saatgut") anzusäen. Hierfür eignet sich eine Mischung aus krautigen Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden sowie Gräser). Das Aufkommen von Gehölzen sollte vermieden werden.
- 4.9 Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 4.10 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Private Grünflächen sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.11 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nut-

zen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.12 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

4.13 Artenschutz

Um eine Tötung potenziell brütender Hausrotschwänze zu vermeiden, darf das westlich im Geltungsbereich liegende Nebengebäude nur außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte Juli und Mitte April abgerissen werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss das Gebäude kurz vor Abriss erneut durch eine fachkundige Person auf potenzielle Nester überprüft werden.

Durch das Vorhaben werden Brutstätten von Hausrotschwanz und Meise verloren gehen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall des nachgewiesenen, wenn auch kaputten, Meisen-Nistkastens ist als Ersatz ein intakter Meisen-Nistkasten an einem Altbaum bzw. einem Gebäude in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (1°Nisthöhle, z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1°B oder 2°M).
- Um den Verlust der drei Hausrotschwanznester auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (6°Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2°HW).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss und der Fällung des Baumes an dem der Meisen-Nistkasten

hängt, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

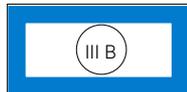
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

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. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehendenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 13.03.2023.

4.14



Wasserschutzzone III B des Wasserschutzbereichs "Arnegger"

Wasserschutzbereich mit Rechtsverordnung vom 28.11.1997

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.15 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

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. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem

28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen 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 Schnaps-pflaume.

4.17 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". (Flyer-LK-Bodenschutz.pdf oder rv.de).

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von

Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründun­gungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Erstein­saat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlags-

wassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

4.18 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/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.19 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.20 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen

zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.21 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.22 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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.

4.23 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen,

die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.24 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 03.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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, **Tel. 07071/757-2429**) 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)). **Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.** Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbun-

gen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674), § 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 07.02.2023 (GBl. S. 2022 S. 26, 41), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.06.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.06.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.03.2023. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 31.03.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.06.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

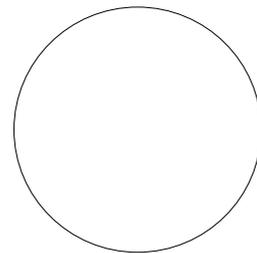
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) 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

.....
(M. Röger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten von Waldburg.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein leerstehendes Wohngebäude sowie eine Scheune. Diese sollen im Zuge der Planung abgerissen werden. Zudem sind einige Bäume und Sträucher und eine versiegelte Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 484 und 552/7.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Altdorfer Wald geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Bestandsgebäude, welche im Zuge der weiteren Planung abgerissen werden sollen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das konkrete Vorhaben der Stiftung Liebenau, ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten zu errichten. Diese dienen überwiegend der Unterbringung des Pflegepersonals der Stiftung, deren Bedarf in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, sowie der

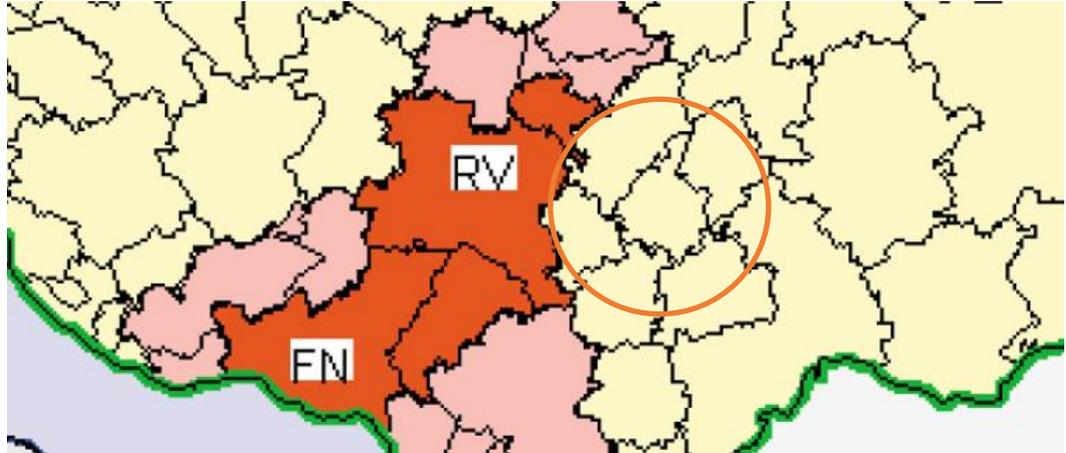
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die überwiegend ortsansässige Bevölkerung. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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:

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen"
Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß);
- 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.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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



6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, [...] Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

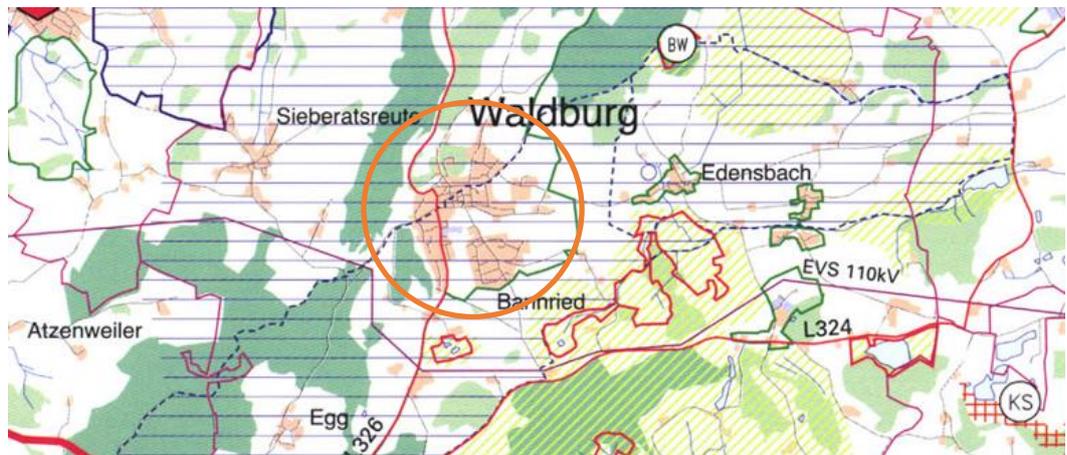
6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.4 Regionale Grünzüge sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

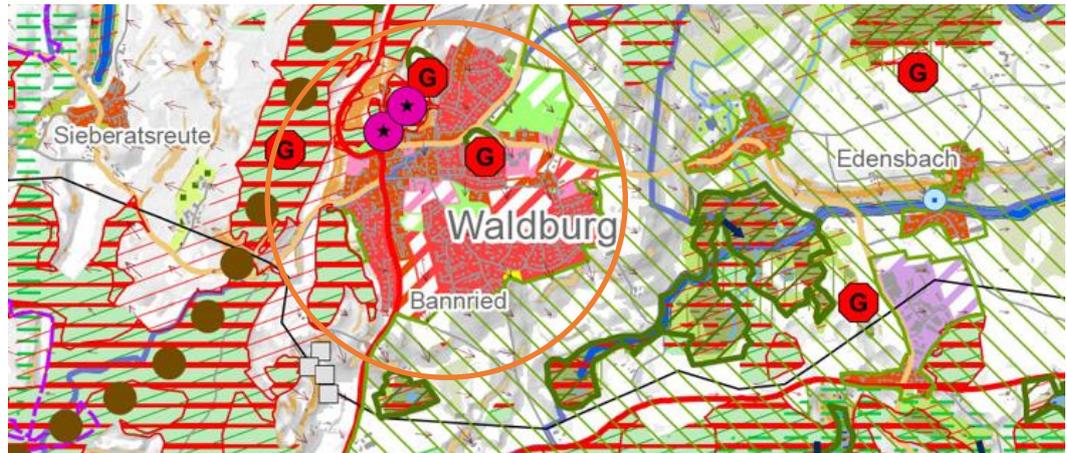
6.2.3.5 Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich), Landwirtschaft, Forstwirtschaft und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

6.2.3.6 Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). In der Fortschreibung des Regionalplanes ist dies jedoch nicht mehr enthalten.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben

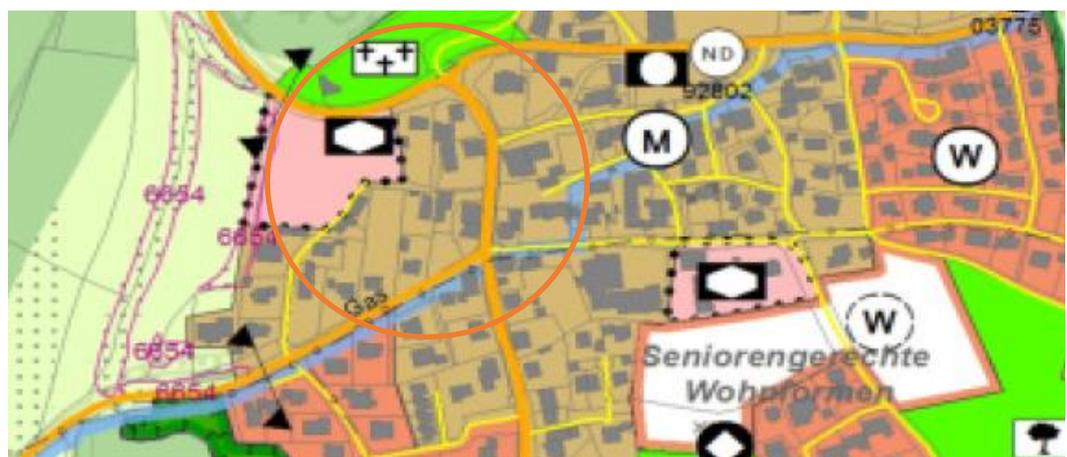


6.2.3.7 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche dargestellt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen" kann aus der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) hergeleitet werden.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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.

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



6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde geprüft.
- 6.2.4.2 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude und die Entstehung von Wohneinheiten ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 bei 450 m² und folglich 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.
- 6.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.
- Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die

Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 460 m² ist notwendig, damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

– Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Fahrradabstellplatz, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spekt-

rums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes Vorhaben und den Erfordernissen der Planung festgesetzt. Die geringfügig bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung.

- 6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Nebenanlagen sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
- 6.2.5.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf eine Gesamt-Gebäudehöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Durch die eingezeichneten Sichtdreiecke und die Freihaltung dieser ist die Verkehrssicherheit gegeben.

6.2.7 Verkehrsanbindung

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bodnegger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: entlang der "Bodnegger Straße"

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.8.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 326 (Hauptstraße und Bodnegger Straße) ein. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß der DIN 18005 -1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 02.03.2023)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es an dem geplanten Gebäude zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet kommt. An der Ostfassade, welche direkt an die Landesstraße L 326 angrenzt, kommt es zu Überschreitungen von bis zu 13 dB tags und 14 dB nachts.

An der Südfassade, an welcher zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der dort geplanten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) bereits Seitenwände vorgesehen sind und bei der Berechnung entsprechend berücksichtigt wurden, werden die Orientierungswerte dennoch tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten. Der in der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg genannte Wert von 64 dB(A), ab welchem an Außenwohnbereichen eine Verglasung vorzusehen ist, als auch der Schwellenwert für ungestörte Kommunikation in Außenwohnbereichen aus der Rechtsprechung von 62 dB(A) wird unterschritten.

An der Nordfassade kommt es in den Geschossen mit Wohnnutzung (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) an der gesamten Fassade zu Überschreitungen, an der Westfassade werden die Orientierungswerte durch die Eigenabschirmung des Gebäudes eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden damit an der Ostfassade um bis zu 9 dB tags bzw. 10 dB nachts überschritten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Im vorliegenden Fall würde eine durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahme aufgrund der Lage des Plangebiets mitten im Ort das Ortsbild stark beeinträchtigen. Neben dem fehlenden Platz für die Umsetzung einer Lärmschutzwand würde eine solche die Erschließung des Grundstücks selbst erschweren sowie die erforderlichen Sichtachsen der Ein- und Ausfahrt behindern. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um Innenbereich, auf welchem eine Bebauung bereits möglich wäre und somit kein neuer Lärmkonflikt geschaffen

wird [4]. Der Schutz der geplanten Außenwohnbereiche kann an der Südfassade mit den bereits eingeplanten Seitenwänden bzw. an der Westfassade durch die Eigenabschirmung des Gebäudes erzielt werden.

Der Lärmkonflikt wird daher mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gelöst.

Neben einer Festsetzung des Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind alle Aufenthalts- und Ruheräume, welche keine Öffnung an der Westfassade, dem konfliktfreien Bereich, aufweisen, mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Die Umsetzung der Seitenwände an den Außenwohnbereichen der Südfassade wird ebenfalls durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist hierfür ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungssystems innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen geprüft. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasserversickerungsbereichen (Mulden und Rigolen) wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (im Grundstück) gereinigt und versickert. Lediglich der noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird der Kanalisation zugeführt.
- 6.2.9.4 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" 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 aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung 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 liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Waldburg westlich des Ortszentrums. Es grenzt im Norden, im Westen und im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Westlich grenzt an den Geltungsbereich zudem eine private Grünfläche an. Im Osten wird das Gebiet durch die "Bodnegger Straße" begrenzt. Jenseits der genannten Straßen grenzt ebenfalls bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein bis vor wenigen Jahren bewohntes teil-unterkellertes Wohnhaus, mit über drei Stockwerke verteilten Wohnräumen und einem sich über zwei Stockwerke ziehenden Dachstuhl. Außerdem befindet sich ein Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von Bebauung und Gehölzen geprägte Innenbereichsfläche. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 13.03.2023). Dabei konnten sich im Wohnhaus sowohl in den Innenräumen als auch in den Kellerräumen keine Artnachweise finden. In dem westlich im Geltungsbereich liegenden, ebenfalls

teil-unterkellerten Nebengebäude (Garage, kleinerer Raum und größerer Lagerraum) konnten in der Garage als auch im Lagerraum Nester des Hausrotschwanzes nachgewiesen werden, davon drei intakte und mindestens ein altes und/oder unvollendetes. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen gab es nicht. Die Gehölze im Plangebiet weisen lediglich ein an der Einfahrt stehender Obstbaum Höhlen und ein alter, im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs stehender Baum Höhlen auf, die sich jedoch bei genauerer Betrachtung als zu klein erwiesen. An einem Baum wurde ein kaputter Meisennistkasten entdeckt, dieser ist jedoch nicht mehr als solcher nutzbar. Auch Zweigbrütern können die Gehölze als Nistplatz zur Verfügung stehen. In einem Holunder konnte das Nest einer Amsel festgestellt werden. Brutstätten von Horstbrütern konnten aufgrund der Lage inmitten der Siedlung, der Vielzahl geeigneterer Alternativen in der unmittelbaren Umgebung und fehlender Hinweise ausgeschlossen werden.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In einer Entfernung von etwa 900 m südlicher Richtung befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311), die zugleich das Naturschutzgebiet "Dietenberger Weiher" (Nr. 4.062) darstellt. Östlich von Waldburg erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072), welches an nächster Stelle ca. 640 m südlich des Plangebiets liegt. Das nächstgelegene nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Gehölze Waldburg" (Nr. 1-8224-436-6654) befindet sich westlich in etwa 100 m Entfernung des Geltungsbereiches. Weitere Biotope befinden sich im erweiterten Umfeld. Südlich und östlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 45 m erstreckt sich das Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr. 436.115) mit der Zone III B.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist der geologischen Einheit "Würm-Schotter" der Kißlegg-Subformation zuzuordnen. Im Untergrund sind Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Da sich das Plangebiet innerhalb des Hauptortes Waldburg befindet und bereits bebaut ist, sind die anstehenden Böden bereits vollständig anthropogen überprägt. Sowohl die Bodenschätzung von Waldburg als auch die Bodenkundlichen Einheiten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) geben für das Plangebiet keine Angaben. Im westlichen Teil des Plangebiets kommen im Bereich der Gehölze noch weitgehend unversiegelte Böden vor. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Wohn- und Nebengebäude) und im Bereich der bestehenden Zufahrt und der zwischen den Gebäuden liegenden Innenhoffläche sind die Böden bereits vollständig versiegelt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,13 ha. Ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe können die Böden nur noch eingeschränkt im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets nachkomme.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt in der Hydrologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimenten, welche generell eine gute Wasserdurchlässigkeit bieten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Abwässer fallen aufgrund des bestehenden Anschlusses an das Abwassersystem der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits an. Aufgrund der bestehenden Versiegelung kann nur ein geringer Teil des Niederschlagswasser in der belebten Bodenzone der Gehölzflächen versickern. Der Großteil des Niederschlagswassers fließt von den versiegelten Flächen in die Gehölzflächen oder in die Kanalisation.

- 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 innerörtliche bereits bebaute Fläche mit einer Gehölzgruppe im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Frischluft bilden kann. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Wohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Durch die bestehende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften). Der gesamte Geltungsbereich liegt westlich innerhalb des Hauptortes von Waldburg, daher kommt dem Plangebiet keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Von gewisser Bedeutung ist das Plangebiet jedoch aufgrund der Lage für das Ortsbild von Waldburg. Durch die bestehende Bebauung kommt dem Plangebiet keine Erholungseignung zu. Die Einsehbarkeit des Gebiets ist durch das ebene Relief und die direkt an der "Bodnegger Straße" liegende Bebauung deutlich eingeschränkt. Von dem nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 200 m auf einem Drumlin liegendem Schloss Waldburg ist das Plangebiet hingegen deutlich einsehbar. Deshalb kommt dem Plangebiet aufgrund der von dem Schloss Waldburg einsehbaren Ortslage eine gewisse Bedeutung zu. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungskörpers von Waldburg kommt dem Landschaftsbild keine Bedeutung zu. Für das Ortsbild von Waldburg

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 eines neuen Baukörpers, der geplanten Zufahrt und Stellplätze und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Nebengebäudes und der westlich im Plangebiet stehenden Gehölzen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die bestehenden Gehölze werden zum Großteil gefällt, die bestehenden Gebäude werden abgerissen. Da das Plan-

gebiet innerhalb des Hauptortes Waldburg liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichtes wurden verschiedene Maßnahmen festgelegt, die den Eingriff für geschützte Arten minimieren und Verbotstatbestände verhindern. Um den Verlust der Hausrotschwanznester auszugleichen, sind Nistkästen (6 Halbhöhlenkästen) im räumlichen Umfeld zu installieren. Zudem wird empfohlen, als Ausgleich für den verlorengehenden, wenn auch kaputten Meisen-Nistkasten (Nisthöhle) einen neuen intakten im räumlichen Umfeld anzubringen. Des Weiteren sind die gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG verbotenen Zeiträume für Rodungen außerhalb des Waldes (von 01.03 bis 30.09) einzuhalten und Rodungen und Baufeldräumungen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. umzusetzen. (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 13.03.2023). Neben dem Gehölzbestand, der durch das Vorhaben weitgehend verloren geht, handelt es sich im Bestand aufgrund der großflächigen, bestehenden Versiegelung um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Gebäude. Der Eingriff für das Schutzgut ist daher als mittel einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Böden im Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend versiegelt und anthropogen überprägt sind, gehen kaum zusätzlichen Bodenfunktionen verloren. Lediglich im Bereich der Gehölzbestände findet eine Neuversiegelung und der Abtrag der oberen Bodenschicht statt. Die großflächige Versiegelung im Bereich der Zufahrt und des Innenhofs wird weitgehend durch eine Teilversiegelung ersetzt, wodurch das Niederschlagswasser in eingeschränktem Umfang vor Ort versickern kann. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist im Vergleich zur bestehenden Versiegelung geringer, da das Baugrundstück bereits großflächig versiegelt ist.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser bereits stark eingeschränkt. Verglichen zum jetzigen Versiegelungsgrad nimmt die Vollversiegelung durch die Neubebauung ab und wird insbesondere im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze durch eine Teilversiegelung ersetzt. Infolgedessen wird sich die Grundwasserneubildungsrate etwas verbessern. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasserversickerungsbereichen (Mulden und Rigolen) wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und den Rückhaltebecken zugeführt. Dort finden neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt. Lediglich der

noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird der Kanalisation zugeführt.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im westlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der zusätzlichen Reduzierung des Versiegelungsgrad sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Die Einsehbarkeit ausgehend vom dem Schloss Waldburg wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich die geplante Bebauung vollends in das bestehende Ortsbild einfügt und durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusätzlich potenziellen Beeinträchtigungen entgegengewirkt wird.

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 Im östlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die der freizeithlichen Nutzung der Bewohner dient und das überplante Gebiet auflockert.
- 7.2.3.3 Die Private Grünfläche als Retentionsbereich im nördlichen Plangebiet dient der Verzögerung, der Reinigung und der Versickerung von Niederschlagswasser.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht

heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte 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.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 7.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Der Umfang beschränkt sich auf jene Inhalte, welche nicht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgehen und nicht über die Satzung verbindlich gemacht werden, um Fehlentwicklung zu vermeiden.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung entlang des Plangebietes.

8.2 Sonstige Regelungen**8.2.1 Stellplätze und Garagen**

8.2.1.1 Der Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mindestens einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr

ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,13 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW

9.2.2.5 Müllentsorgung durch den Landkreis Ravensburg

9.2.2.6 Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 07.06.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.06.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 29.06.2023 enthalten):

- Ergänzung der Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden auf das Plangebiet. Im Vordergrund verläuft die Bodnegger Straße. Im Hintergrund ist das Bestandsgebäude zu erkennen.



Blick von der Mitte des Plangebietes aus Richtung Osten auf die angrenzende Bodnegger Straße.



Blick von Südosten auf das Plangebiet. Die vorhandene Scheune soll im Zuge der Planung abgerissen werden.



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

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

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).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Waldburg, den

.....
(M. Röger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Waldburg, den

.....
(M. Röger, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodnegger Straße (Stiftung Liebenau)" 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

.....

(M. Röger, Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodnegger Straße" (Stiftung Liebenau) im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldburg, den

.....

(M. Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.03.2023

Plan geändert am: 07.06.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	J. Staggenborg

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.