

Gemeinde Vogt

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles
im Bereich Tennisplätze" mit Teilaufhebung
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 11
4	Hinweise und Zeichenerklärung 12
5	Satzung 20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 22
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 27
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 33
9	Begründung – Sonstiges 34
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 36
11	Begründung – Bilddokumentation 37
12	Verfahrensvermerke 38

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Montage

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Lagerung und Montage.

Zulässig sind:

- Werkstatt mit Montageflächen,
- Lagerflächen für die Produkte und Rohstoffe, die zur o.g. Montage notwendig sind sowie für die hergestellten Produkte,
- Verlade- und Versandbereich für den Empfang der Produkte und Rohstoffe, die zur o.g. Montage notwendig sind sowie für die hergestellten Produkte,
- Büroräume,
- Verkauf/Showroom, die Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 250 m² nicht übersteigen,
- Sanitäre Anlagen (WC/Umkleiden),
- Aufenthaltsbereiche mit Küchenzeile und
- Empfangsbereich
- Tiefgaragen

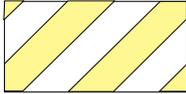
Der Einsatz von Fest- oder Flüssigbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

2.2 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)

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 40 %, jedoch höchstens 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)
- 2.4 Z**
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 GH m ü. NN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse 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. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte GH ü. N.N. nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche), die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangs-/Zufahrtsüberdachungen, Rettungstreppe, Trafostationen oder ähnliches überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche** zugunsten der Allgemeinheit.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung von Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasser-Kanal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu versickern. Die Rückhaltung des Regenwassers kann bei ausreichender Substratstärke über eine begrünte Dachfläche geschehen. Das Niederschlagswasser kann bei ausreichender Kapazität auch in die Versickerungsmulden westlich des Plangebietes eingeleitet werden. Alternativ ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Retention auch eine Einleitung in das nördlich gelegene "Blödenbächle" möglich.

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)

2.15

Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

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. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass ein Abstrahlen in Richtung des Naturdenkmals ausgeschlossen werden kann.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten. Die Maßnahmen bzw. Vorschriften gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen 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.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula

Rotbuche
Zitterpappel
Stiel-Eiche
Sommer-Linde
Berg-Ulme

Fagus sylvatica
Populus tremula
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme
Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Fahl-Weide
Vogelbeere

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Salix rubens
Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Fahl-Weide
Schlehe
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Evonymus europaeus
Frangula alnus
Salix rubens
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. *padus*
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18

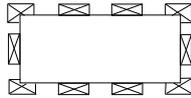


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" (Fassung vom 06.07.2020, rechtsverbindlich seit 23.07.2020) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" 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)

2.19



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt (Fassung vom 06.07.2020).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3

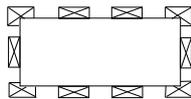
Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt (Fassung vom 06.07.2020).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.3

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.4

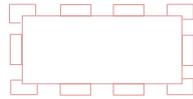
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Die bisherige Vorschrift zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" gestrichen:

~~Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.~~

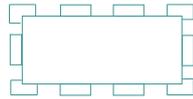
~~(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)~~

4.1



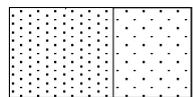
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes der Gemeinde Vogt "Vogt-Ost Erweiterung" (siehe Planzeichnung)

4.2



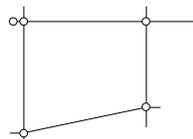
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tennisportanlage" der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5

719/5

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



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

4.7

Naturschutz

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

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.8 Artenschutz

Die Gehölze im Plangebiet müssen gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gerodet werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den 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.

Zum Umgang der außerhalb des Plangebietes nachgewiesenen, besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sind mindestens drei Totholzhaufen nördlich des Plangebietes umzusetzen. Diese sind in einem Mindestabstand von 3 m zum Eingriff und mit einem Durchmesser von jeweils 3-4 m umzusetzen.

Empfehlenswert ist die Anbringung eines Reptilienschutzzaunes entlang der Nordgrenze des Plangebietes, um eine Beeinträchtigung der potenziell randlich vorkommenden Waldeidechsen zu vermeiden.

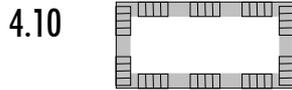
4.9 Biotop- und Naturdenkmalschutz

Gem. § 28 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 30 BNatSchG darf die Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (siehe Planzeichnung) nicht zerstören oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Sofern bei der Entwässerung des Plangebietes eine Ableitung von Regenwasser in das Blödenbächle notwendig sein sollte, ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturdenkmals eine Einleitung nur nach vorheriger Retention und einer dem Stand der Technik entsprechenden Filterung durch eine belebte Bodenzone zulässig.

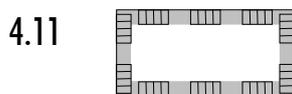
Um eine Veränderung der Hydrologie durch die geplante Tiefgarage und damit erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotops "Flachmoor westlich Moos" bzw. Naturdenkmals "Flachmoor Moos" auszuschließen, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge des geplanten Neubaus keine dauerhaften Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Umfeld der Baumaßnahme und damit keine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Biotops bzw. Naturdenkmals zu erwarten sind. Die Inhalte der

Standortbeurteilung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten.

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg ist in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Flachmoor westlich Moos" (Biotop-Nr. 1-8224-436-0201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal im Sinne des § 28 BNatSchG "Flachmoor Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360780201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.12 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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 verfügten 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 dürfen Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. nicht ausgeführt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente (Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre) 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.

4.13 Grundwasserschutz

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Um im Zuge der geplanten Tiefgarage und damit ggf. anfallenden Abgrabungen den Umgang und die Verwertung von möglicherweise schwermetallbelasteten organischen Böden zu klären und eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Erd- und Bodenarbeiten, die Verwertung und Entsorgung von den am Standort vorliegenden schwermetallbelasteten Böden und auch die Verwertung des Materials des Tennisplatzbelags durch einen erfahrenen Gutachter begleitet und dokumentiert werden sollten. Die Verwertung der Böden und Materialien darf zu keiner (Grund-)Wasserverunreinigung führen. Die Inhalte der Standortbeurteilung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten

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.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt Ravensburg – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Für die Reinigung von Photovoltaik-Modulen ist nur Wasser ohne Reinigungsmittel einzusetzen, um das Grundwasser vor Belastungen zu schützen. Grundsätzlich darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.

4.14 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. 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); 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.

Um im Zuge der geplanten Tiefgarage und damit ggf. anfallenden Abgrabungen den Umgang und die Verwertung von möglicherweise schwermetallbelasteten organischen Böden zu klären und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszuschließen bzw. zu minimieren, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass

die Erd- und Bodenarbeiten, die Verwertung und Entsorgung von den am Standort vorliegenden schwermetallbelasteten Böden und auch die Verwertung des Materials des Tennisplatzbelags durch einen erfahrenen Gutachter begleitet und dokumentiert werden sollten. Die Verwertung der Böden und Materialien darf zu keiner Wasserverunreinigung führen. Die Inhalte der Standortbeurteilung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten.

4.15 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 Landesbauordnung.

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

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

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

Für Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe größer als 8 m aufweisen, ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.16 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden.

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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

4.17 Plangenaugigkeit

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

4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Geltungsbereich).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Vogt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.04.2022 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Vogt (Planfassung vom 06.07.2020) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.04.2022.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" mit Teilaufhebung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.04.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.11.2021, geändert am 31.01.2022. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 06.07.2021) wird durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 24.11.2021, geändert am 31.01.2022 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) und die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden. Die bestehende Differenz 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. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Teilaufhebung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 01.04.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

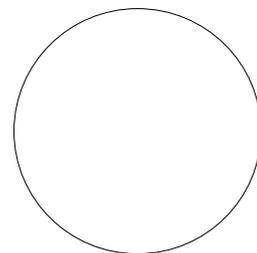
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Eihunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" mit Teilaufhebung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Vogt treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vogt, den

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Änderungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Vogt im Ortsteil Moos. Das dort bereits bestehende Gewerbegebiet schließt direkt an einen Tennisplatz an, der aktuell nicht mehr in dieser Form für den Tennissport benötigt wird und daher mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" überplant wurde, um eine Umnutzung für einen ortsansässigen Sportartikelhersteller zu ermöglichen. Der Änderungsbereich entspricht den vier zentral gelegenen Tennisplätzen und der Zufahrt dazu, die bereits mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" überplant wurde. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Grünfläche, welche weiterhin nicht überplant wird. Der im Norden befindliche fünfte Tennisplatz mit dem angrenzenden Naturdenkmal "Flachmoor Moos (Nr. 27/21)" und das Gewässer "Blödenbächle" sowie die östlich bestehende Tennishalle verbleiben ebenfalls weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze".
- 6.1.1.2 Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Änderung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 6.1.1.3 Im Geltungsbereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" rechtskräftig. Diese setzt im jetzigen Geltungsbereich Flächen zur Unterbringung und Anlagen zur Lagerung und Montage von Sportgeräten fest (Sportartikel).
- 6.1.1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 719/9 (Teilfläche), Gemarkung Vogt. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 719/5 (Teilfläche) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgehoben.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die beiden südlichen Tennisplätze sind ca. 0,40 m höherliegend als die beiden nördlichen Tennisplätze.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" dient der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an das geänderte Vorhaben. Es verbleibt insgesamt beim ursprünglich geplanten Vorhaben, welches die Errichtung eines modernen Gewerbegebäudes mit niedrigem Energieverbrauch, Flächen zur Montage derzeit von Sportartikeln, Räume zur Verwaltung und Pausenraum, Empfangs/Showroom- und Verkaufsflächen, die Möglichkeit zum Lager von Verbrauchsmaterial und zum Versand von fertigen Produkten vorsieht. Dieses Vorhaben soll weiterhin in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung dieser ursprünglichen Planung hat sich für den nördlichen Bereich des Vorhabens seitens des Vorhabenträgers ein höherer Bedarf an Nutzfläche und damit die Notwendigkeit einer Höhenanpassung von 5 m ergeben. Diese Höhe entspricht auch der Höhenentwicklung der umgebenden gewerblichen Nutzung, so dass insgesamt im Plangebiet eine entsprechende Anpassung der Höhenentwicklung erfolgt. Der Gemeinde Vogt ist es wie auch bisher ein Anliegen, diese sinnvolle Nachnutzung der nicht mehr erforderlichen Tennisplätze und somit die betriebliche Entwicklung des Unternehmens zu ermöglichen und das lokale Gewerbe damit zu stärken und unterstützen. Die Fläche ist auf Grund der Anbindung des Vorhabenträgers, welcher bereits westlich des Plangebietes ansässig ist, wo Montage und Versand von derzeit Fahrrädern erfolgen sowie Büronutzung stattfindet, für die geplante Nutzung hervorragend geeignet. Um eine dauerhafte Nutzung langfristig abzusichern, soll der Schwerpunkt jedoch nicht auf das momentane Sortiment (Sportartikel) gesetzt werden, sondern in der Montagetätigkeit liegen. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung dahingehend gewählt, dass die Flächen allgemein der Montage inklusive Lagerung der hierfür erforderlichen Rohstoffe/Produkte dienen, um dem ansässigen Betrieb ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen.
- 6.2.2.2 Im Bereich der Flurnummer 719/5 wurde bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes (Fassung 06.07.2020) eine dreieckige Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, die nicht für das Vorhaben genutzt wird. Um den Flächenzuschnitt an das tatsächliche Vorhaben anzupassen und keine Flächen zu überplanen, deren tatsächliche Nutzung in Konflikt mit der Festsetzung der Überplanung stehen könnte, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Fassung 06.07.2020) in diesem Bereich aufgehoben.
- 6.2.2.3 Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ermöglichen zwar grundsätzlich die geplante Nutzung, im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens haben sich jedoch andere Anforderungen an die Höhenabmessung ergeben. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 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 und seiner in Aufstellung befindlichen Fortschreibung.
- 6.2.3.2 Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurden gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- 6.2.3.3 Die Gemeinde verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan.
- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch Anpassung der Höhenfestsetzungen die gewerblich nutzbare Baufläche (Festsetzung "Sportartikel") für ein ortsansässiges Unternehmen besser nutzbar zu machen, wodurch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Vogt erhalten und gestärkt wird.
- 6.2.4.2 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.3 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Schaffung des Baurechtes zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Zur besseren Lesbarkeit und praktischen Verwendung der Planurkunde sind alle ursprünglichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die 1. Änderung übertragen worden. Alle Ergänzungen oder Änderungen zur Ursprungsfassung sind im Textteil gelb hinterlegt bzw. gelb hinterlegt und zugleich durchgestrichen, falls die Vorschrift oder Teile hiervon als obsolet eingestuft wurden.
- 6.2.4.4 Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" 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 weiterhin unter 20.000 m², hieran haben sich keine Änderungen ergeben.
- 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.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.3 Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

6.3.1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist derzeit im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Gebäude und Anlagen beschränkt, die Sportgeräte lagern und herstellen.

6.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine Gesamthöhe von 683,50 m festgesetzt. Die Baugrenzen gelten abschließend. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse ist zwei (ZII) festgesetzt.

6.3.2 Stand nach der Änderung

6.3.2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird so angepasst, dass die eigentlichen Tätigkeiten (Montage und Lagerung) im Vordergrund stehen. Die Beschränkung auf eine Branche wird als nicht zielführend angesehen. Lagerung und Montage eines Sportartikel unterscheiden sich nicht wesentlich von der Lagerung und Montage eines anderen Produktes. Des Weiteren soll dem Vorhabenträger auch die Errichtung von Parkgaragen ermöglicht werden, so dass diese Nutzung im Katalog gemäß Ziffer 2.1 ergänzt wurde. Im Rahmen der weiteren Planung und Baumsetzung soll für den Vorhabenträger ein gewisses Maß an Flexibilität geschaffen werden, so dass untergeordnete Überschreitungen der Baugrenze zugelassen werden sollen.

6.3.2.2 Die Höhe im gesamten Plangebiet wird um 5,00 m auf 688,50 m angehoben, um insgesamt eine bessere Nutzbarkeit zu ermöglichen. Hierdurch erfolgt auch eine Anpassung der zulässigen Höhe an die Umgebungsbebauung. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei (ZIII) erhöht.

6.3.3 Infrastruktur und Verkehr

- 6.3.3.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind über die Einmündung in die "Schachenstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße L325 besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt zur A 96.
- 6.3.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Schützenweg" im Bereich der Ortsmitte gegeben. Von dort sind unter anderem Linien nach Ravensburg und Wangen verfügbar.

6.3.4 Wasserwirtschaft

- 6.3.4.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.3.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.3.4.3 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.3.4.4 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.

6.3.5 Geologie

- 6.3.5.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.3.5.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

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

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt. Es grenzt im Osten an das bestehende Gebäude des Unternehmens "Propain Bicycles GmbH" an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Tennisplatz begrenzt. Dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Im Westen besteht gewerbliche Nutzung. Südlich des Plangebietes sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, südlich davon liegt die "Schachenstraße". Jenseits der genannten Straße bestehen weitere gewerbliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Flächen (Grünland). Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet bereits Baurecht geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt für den überplanten Bereich die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Lagerung und Montage von Sportgeräten. Die nachfolgende Beschreibung der Bestandsaufnahme zu den jeweiligen Schutzgütern ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" entnommen und soll lediglich der Veranschaulichung der aktuellen Situation vor Ort dienen, da die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt wurden.

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 am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt gelegene Tennissportanlage, bestehend aus ehemals vier Tennisplätzen und den randlichen Bereichen. Gehölze kommen nur sehr vereinzelt im Bereich der bestehenden Parkplätze südöstlich der Tennisplätze vor.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" das Gebiet durch einen Biologen des Büro Sieber mehrmals begangen. Hierbei konnte im Bereich des Plangebietes ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) nachgewiesen werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 12.11.2019).

Nördlich in etwa 50 m Entfernung zur überplanten Fläche befinden sich im Bereich eines Flachmoores Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes feuchter Standorte.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt nördlich in etwa 40 m Entfernung ("Flachmoor westlich Moos" (Biotop-Nr. 1-8224-436-0201)). Dieses liegt nahezu vollständig innerhalb des ausgewiesenen Naturdenkmales "Flachmoor Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360780201). Ca. 90 m südöstlich steht die als Naturdenkmal geschützte "Sommerlinde in Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360782706). Darüber hinaus liegen in größerer Entfernung weitere geschützte Biotope. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224311), welches zu einem Großteil auch als Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos-Mollenweiher" (Schutzgebiets-Nr. 4.149) geschützt ist, liegt südlich des Vorhabengebietes in ca. 810 m Entfernung.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Würm-Moränensediment. Der Untergrund des Plangebietes ist von glazialen Sedimenten geprägt. Aus dem anstehenden tonig-lehmigen Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Durch die vorhandene Nutzung sind die Böden größtenteils versiegelt und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Nach der Bodenkarte BK 50 und der geologischen Karte GK 50 sind voraussichtlich mehr als 50% der Fläche im Untergrund "mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten" bzw. "Niedermoor".

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Durch die vorhandene Nutzung fallen derzeit bereits Abwässer im Plangebiet an. Durch die Versiegelung fließt das Niederschlagswasser oberflächlich ab. Durch die Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten vom 18.02.2022). Bei den Erkundungsarbeiten wurden Wasserzutritte in ca. 2 Meter Tiefe festgestellt. Unter diesen Deckschichten wurden wasserführende Moränekiese/-sande angetroffen, die den Aquifer bilden. Der ermittelte entspannte Grundwasserdruckspiegel befindet sich bei ca. 2,2 Meter unter Geländeoberkante (GOK).

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 als Tennissportanlage genutzte und größtenteils versiegelte Fläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt. Im Bereich der bestehenden Parkplätze kommen vereinzelt Gehölze vor. Aus Sicht der Kalt- und Frischluftproduktion kommt dem Plangebiet daher keine bedeutende Rolle zu. Die umliegende Bebauung im östlichen, südlichen und westlichen Bereich ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Durch die Kleingewerbeflächen und Verkehrswege in der Umgebung des Plangebietes kommt es zumindest im geringen Umfang zu einer Schadstoffanreicherung in der Luft.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zu den Wiesen- und Weidelandchaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet ist nicht exponiert und durch die umliegende Bebauung ist die Einsehbarkeit in das Plangebiet aus Norden, Osten und Süden stark eingeschränkt. Lediglich in nordwestliche Richtung bestehen gute Sichtbeziehungen. Auf Grund der sportlichen Nutzung im Plangebiet kommt diesem aus Sicht der Erholungseignung eine gewisse Rolle zu. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet Baurecht geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Zusätzliche Auswirkungen

gen auf Insekten durch eine erhöhte Beleuchtung können ausgeschlossen werden, da das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" festgesetzte Beleuchtungskonzept unverändert bleibt. Dieses regelt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sind und die maximale Lichtpunkthöhe 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes beträgt. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist weiterhin unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig. Darüber hinaus sind beleuchtete Werbeanlagen so anzuordnen, dass ein Abstrahlen in Richtung des Naturdenkmals "Flachmoor Moos (Nr. 27/21)" ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Anhebung der Gebäudehöhen und dem Bau der Tiefgarage nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" konnten sowohl Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen, geschützten Biotops bzw. Naturdenkmals als auch des südlich gelegenen FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die weiteren in größerer Entfernung gelegenen geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Um eine Veränderung der Hydrologie durch die geplante Tiefgarage und damit erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotops "Flachmoor westlich Moos" bzw. Naturdenkmals "Flachmoor Moos" auszuschließen, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge des geplanten Neubaus keine dauerhaften Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Umfeld der Baumaßnahme und damit keine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Biotops bzw. Naturdenkmals zu erwarten sind. Die Inhalte der Standortbeurteilung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten. Darüber hinaus ergeben sich keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der im Wirkbereich der Planung vorkommenden geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet Baurecht geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen. Um im Zuge der geplanten Tiefgarage und damit ggf. anfallenden Abgrabungen den Umgang und die Verwertung von möglicherweise schwermetallbelasteten

organischen Böden zu klären und eine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszuschließen bzw. zu minimieren, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung durchgeführt (siehe Gutachten der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022). Um Wasserverunreinigungen auszuschließen, kommt diese zu dem Ergebnis, dass die Erd- und Bodenarbeiten, die Verwertung und Entsorgung von den am Standort vorliegenden schwermetallbelasteten Böden und auch die Verwertung des Materials des Tennisplatzbelags durch einen erfahrenen Gutachter begleitet und dokumentiert werden sollten. Die Inhalte der Standortbeurteilung sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet Baurecht geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen. Um im Zuge der geplanten Tiefgarage und damit ggf. anfallenden Abgrabungen den Umgang und die Verwertung von möglicherweise schwermetallbelasteten organischen Böden zu klären und eine Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen, sind die Inhalte der Hydrogeologischen Standortbeurteilung der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH vom 18.02.2022 im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen und zu beachten (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.2.3). Es ist weiterhin vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser getrennt zu sammeln und durch Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Vogt abzuleiten

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet Baurecht geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Klima/Luft und die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" wurde für das Plangebiet Baurecht geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" ist lediglich vorgesehen, die Gebäudehöhen um 5 Meter anzuheben und eine Tiefgarage zu bauen. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Erholungseignung des Plangebietes. Jedoch wird die Sichtbarkeit der künftigen Gebäude erhöht und somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild etwas verschärft. Da das Plangebiet durch die bestehende Nutzung bereits stark vorbelastet ist, die überplante Fläche nicht exponiert liegt und lediglich aus nordwestlicher Richtung gut einsehbar ist,

erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes durch die geplante 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" keine erhebliche Beeinträchtigung.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Da im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" bis auf die Anhebung der Gebäudehöhen um 5 Meter und dem Bau einer Tiefgarage keine weiteren Änderungen vorgesehen sind, bleibt das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" festgesetzte Konzept zur Grünordnung unverändert. Darüber hinaus werden keine grünordnerische Festsetzungen getroffen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.2 Inhalt der Änderung****8.2.1 Stand vor der Änderung**

8.2.1.1 Es gelten nach den derzeit vorgegebenen örtlichen Bauvorschriften gestalterische Vorgaben zur Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, dass Anlagen auf Flachdächern von unten nicht sichtbar sein sollen.

8.2.2 Stand nach der Änderung

8.2.2.1 Im Sinne der erneuerbaren Energien wird die gestalterischen Vorgaben als nicht mehr erforderlich angesehen, so dass dieser Teilbereich der örtlichen Bauvorschriften entfällt. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind wegen des beschränkten Ausmaßes der Änderung nicht erkennbar.

9.1.2 Durchführungsvertrag

9.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Das gesamte Vorhaben ist bis spätestens 31.12.2025 zu realisieren.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,42 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennkanalsystem der Gemeinde Vogt

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung, Neukirch

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: Netze BW GmbH, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.2.2.7 Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

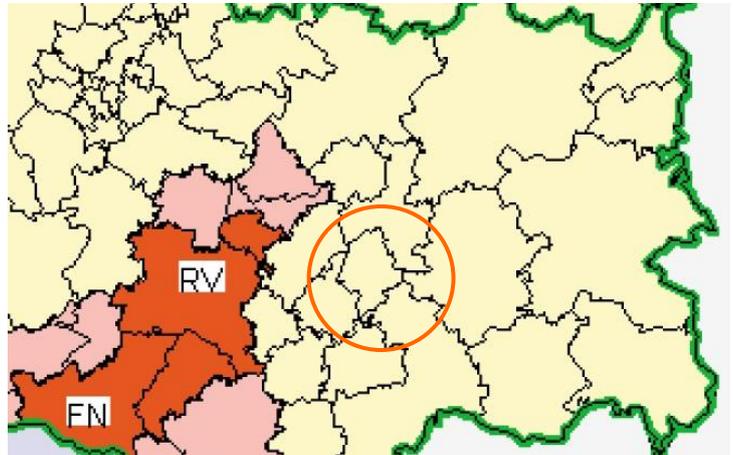
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.02.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 15.02.2022 enthalten):

- Ersetzung des Bezugs "Sportartikel" in Montage in Ziffer 2.1 sowie jeweilige Ergänzung des Bezuges zur Montage bei Lagerflächen sowie Verlade- und Versandbereich
- Ergänzung der Trafostation in Ziffer 2.8
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum "Biotop- und Naturdenkmalschutz"
- Aufnahme eines Hinweises zum "Grundwasserschutz"
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz"
- Redaktionelle Änderung / Ergänzung in der Begründung

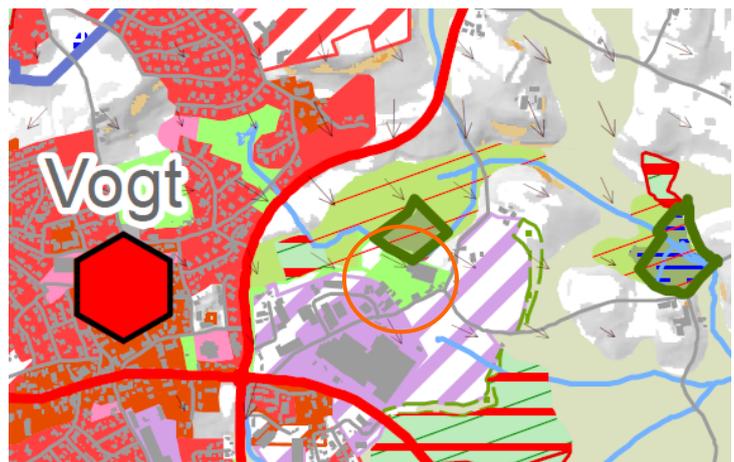
9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.04.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 13.04.2022 enthalten):

- klarstellende Anpassung der Darstellung des Geltungsbereiches ohne Änderung des Inhaltes
- Ergänzung und Anpassung des Hinweises zum "Biotop- und Naturdenkmalschutz"
- Ergänzung und Anpassung des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung und Anpassung des Hinweises zum "Grundwasserschutz"
- Streichung überflüssiger Textpassagen in den "Ergänzenden Hinweisen"
- Ergänzung und Anpassung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung

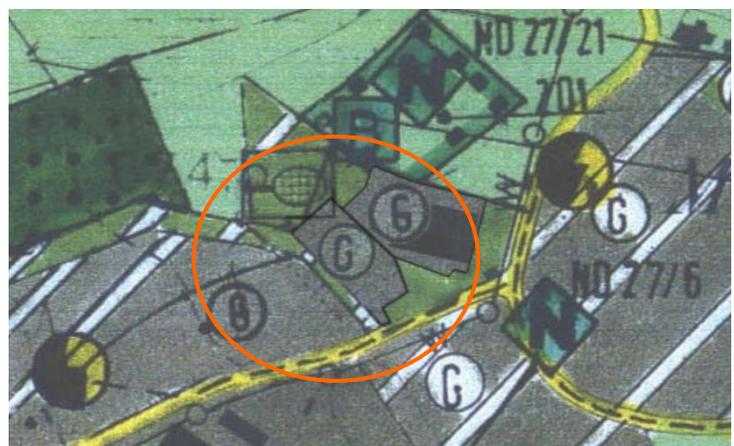
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (zur Zeit der Aufstellung noch nicht rechtskräftig), "Interaktive Karte zur Raumstruktur (Blatt Ost)"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan nach der Berichtigung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze", Darstellung als "gewerbliche Baufläche (G)"



Blick von Süden auf den Bauabschnitt 1 (südlicher Teil des Geltungsbereiches), im Hintergrund ist die Tennishalle gerade noch zu erkennen, diese befindet sich nicht im Plangebiet



Blick von Westen auf die anderen drei Tennisplätze, gut erkennbar der Höhenversatz im Bereich der Sitzbänke, links hinten die Tennishalle



Blick von Norden auf die Tennishalle, im Vordergrund die Flächen des Naturdenkmal "Flachmoor Moos" (Nr. 84360780201)



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

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2021. Der Beschluss wurde am 18.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den 20.04.2022

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

12.2 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 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 18.11.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.12.2021 bis 13.01.2022 (Billigungsbeschluss vom 10.11.2021; Entwurfsfassung vom 02.11.2021; Bekanntmachung am 02.12.2021) sowie in der Zeit vom 04.03.2022 bis 21.03.2022 (Billigungsbeschluss vom 15.02.2022; Entwurfsfassung vom 04.02.2022; Bekanntmachung am 24.02.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Vogt, den 20.04.2022

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.12.2021 (Entwurfsfassung vom 02.11.2021; Billigungsbeschluss vom 10.11.2021) sowie mit Schreiben vom 03.03.2022 (Entwurfsfassung vom 04.02.2022; Billigungsbeschluss vom 15.02.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogt, den 20.04.2022

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.04.2022 über die Entwurfsfassung vom 01.04.2022

Vogt, den 20.04.2022

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" mit Teilaufhebung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 01.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.04.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vogt, den 20.04.2022

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" mit Teilaufhebung 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.

Vogt, den

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.11.2021
Plan geändert am: 04.02.2022
Plan geändert am: 01.04.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

.....
(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

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