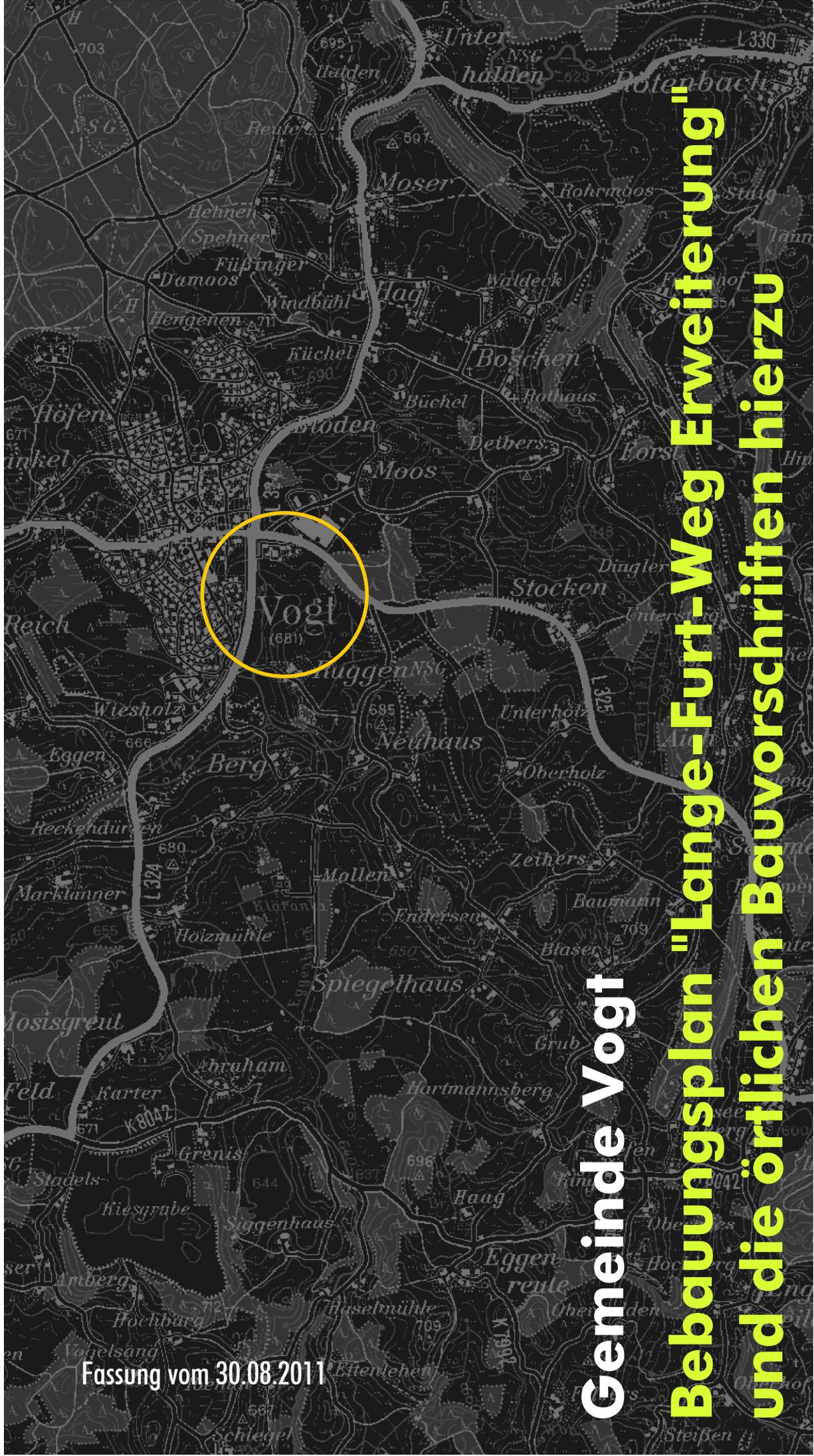


Fassung vom 30.08.2011



Gemeinde Vogt Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	21
5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	24
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	26
7	Hinweise und Zeichenerklärung	27
8	Satzung	32
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	34
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	48
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	79
12	Begründung – Sonstiges	80
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	86
14	Begründung – Bilddokumentation	87
15	Verfahrensvermerke	89

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S. 809)

2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend in den Rechtecken zusammengefassten Inhalte

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GRZ 0,80 a	GRZ 0,60 o	GRZ 0,50 o

Typ 4	Typ 5	Typ 6
GRZ 0,30 o	GRZ 0,30 o	GRZ 0,30 o E3/D2/H2 Wo

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 6 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

GE₁₋₅**Gewerbegebiete 1-5**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

GE₆**Gewerbegebiet 6**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §8 BauNVO; Nr.1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.5 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten (§1 Abs.4 Nr.2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsgröße in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
GE ₁	849	57	42
GE ₂	5.541	57	43
GE ₃	5.704	54	41
GE ₄	4.837	55	39
GE ₅	1.286	57	42
GE ₆	2.522	50	37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (zu beziehen bei Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

3.6 Vorgaben für die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK}

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem ebenen Gelände
- Immissions-Orte: Fl.-Nrn. 740/10, 741/64, 741/65, 743/5, und 744, planungsrechtlich mögliche Bebauung auf Fl.-Nrn. 736/1 und 737, jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

(§1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

- 3.7** GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen)
- 3.8** **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
 – Stellplätze und
 – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

 um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3.9** WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
 Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
 Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
 Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.10** FH m ü. NN **Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
 Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festset-

zungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

3.11 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "H ... über NN" liegen, ist eine "effektive H ... über NN" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.12 Höhe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen im gesamten Geltungsbereich eine Höhe von 8,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

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

3.13 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.14 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen.

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

3.15



Baugrenze

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

3.16 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 75 m³ und bei Hausgruppen 50 m³ pro (angefangene) 1.000 m² Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,50 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitfläche einen Mindestabstand von 2,00 m wahren;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie

weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

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

3.17 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

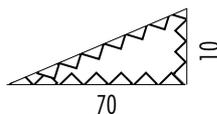
3.18



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind Bäume mit einem Abstand von mind. 8,00 m vom Fahrbahnrand.

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

3.19



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) mit einem Abstand von mind. 8,00 m vom Fahrbahnrand sind zulässig.

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

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

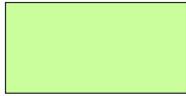
3.20



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.21



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.). Das Überfahren dieser Flächen ist für Pflege- und Wartungsarbeiten (z.B. an dem Retentionsbereich und den Öffentlichen Grünflächen etc.) zulässig. Stellplätze entlang der Landes-Straßen L 324 und L 325 sind nicht zulässig.

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

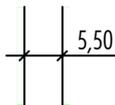
3.22



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

3.23



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.24



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

3.25

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.26

Retention von Niederschlagswasser

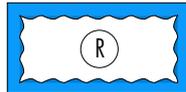
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke wird dem Retentionsbecken über Regenwasserkanäle zugeführt. Die Vorbehandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt durch ein dreistufiges Retentionsbecken mit Sandfilter.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Nieder-

schlagswasser 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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.27



Retentionsbereich

Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke. In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

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

3.28



Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.29



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.30



Private **Grünfläche zur Böschungssicherung**; bauliche Anlagen oder Einrichtungen zur Überbrückung des Höhenversatzes (z.B. Natursteinmauern) sind ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.31



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 3.32 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Die Randstreifen des "Hüttenbaches" sowie des südlichen Zuflusses entlang der Grenze der Fl.-Nr. 736/1 sind entsprechend der Planzeichnung mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen und bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Die Böschungen am südlich des Biotopes verlaufenden Gewässerabschnitt des "Hüttenbaches" sowie am Nordufer des o.g. Zuflusses sind abschnittsweise abzufachen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.33 Baumschutzmaßnahmen**
- Der als Naturdenkmal geschützte Berg-Ahorn ist während baulicher Maßnahmen in seinem Umfeld durch Baumschutzmaßnahmen (z.B. Schutzzaun, Wurzelvorhang) gemäß den einschlägigen Richtlinien zu sichern (z.B. DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"). Eingriffe in die Bodenflächen unterhalb der Baumkrone sind unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.34 Insektenschonende Beleuchtung**
- Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss im gesamten Geltungsbereich so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des Biotopes südwestlich des Plangebietes gelangen. Um einer Lichtverschmutzung in den Abend- und Nachtstunden vorzubeugen, sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22 – 06 Uhr) so weit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abzuschalten. Der Einsatz von Skybeamern und großflächigen Werbebeleuchtungen ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln nicht zulässig. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.35 Insektenschonende Photovoltaikanlagen

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die nach dem anerkannten Stand der Technik eine schonende Wirkung auf Insekten erzielen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.36 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Vogt zur Verlegung eines Abwasserkanals

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt: Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Landes-Straße L325 abgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und

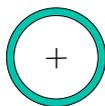
wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Ersatzweise kann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch besondere Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte Garagen) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.39



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt: Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Landes-Straße L324 abgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Ersatzweise kann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch besondere Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte Garagen) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.40

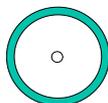


Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den

öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.41



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.42



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.43



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.44 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Entlang der Gewässer und im Retentionsbereich sind ausschließlich Gehölze feuchter bis nasser Standorte aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Auf den verbleibenden Grünflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen sind ausschließlich Gehölze

mittlerer Standorte aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

- Die Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Bach begleitende Zone sind als Extensivwiese zu entwickeln.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Gehölze mittlerer Standort):

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (Gehölze feuchter bis nasser Standorte):

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Sträucher

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.45 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten 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, Rosen-Züchtungen).
- In dem Wohngebiet ist pro 400 m², in dem Mischgebiet pro 500 m² und in den Gewerbegebieten pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

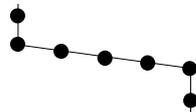
Obsthochstämme	Carpinus betulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.46



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

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

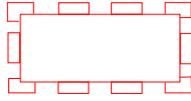
3.47



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" der Gemeinde Vogt.

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

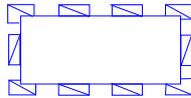
3.48



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg". Die Inhalte des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" (Fassung vom 13.04.2006, rechtsverbindlich seit 29.06.2006) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3.49



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV". Die Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV" (Fassung vom 03.12.2003, rechtsverbindlich seit 18.12.2003) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

4

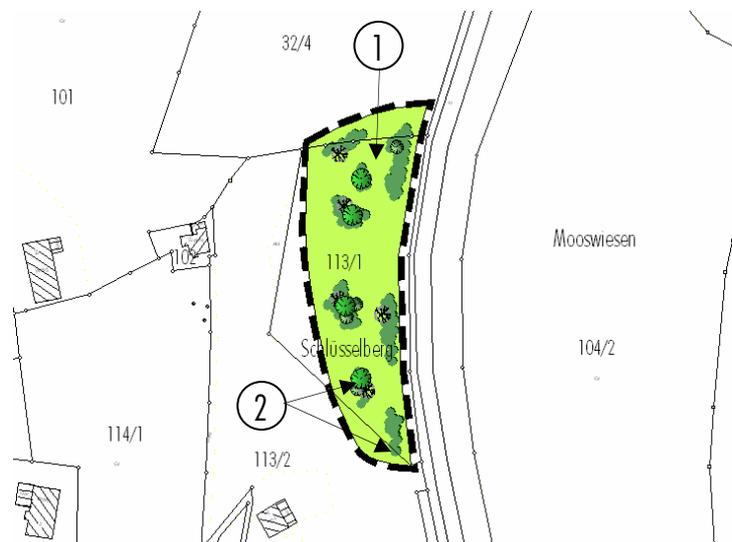
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 ("Unterhalten") befindet sich auf den Fl.-Nrn. 32/4, 113/1 und 113/2 der Gemarkung Vogt (jeweils Teilflächen), die Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos") auf der Fl.-Nr. 222/3 der Gemarkung Vogt und die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 734/1 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis: Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-Maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Ausgleichsfläche 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme "Unterhalten"
(flächengleich mit Altablagerungsfläche)

①

Auffüllung der Fläche entsprechend der Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg vom 11.05.2009; nachfolgend Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

②

lockere Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial (entsprechend der o.g. Genehmigung); Pflanzung von Strauchgruppen (u.a. mit Hundrose, Weißdorn und Schlehe) in den Randbereichen; im Inneren lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (u.a. Salweide, Eberesche, Birke, Hasel, Pfaffenhütchen und Rote Heckenkirsche)

Ausgleichsfläche 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme "Rohrmoos"



Altablagerungsfläche

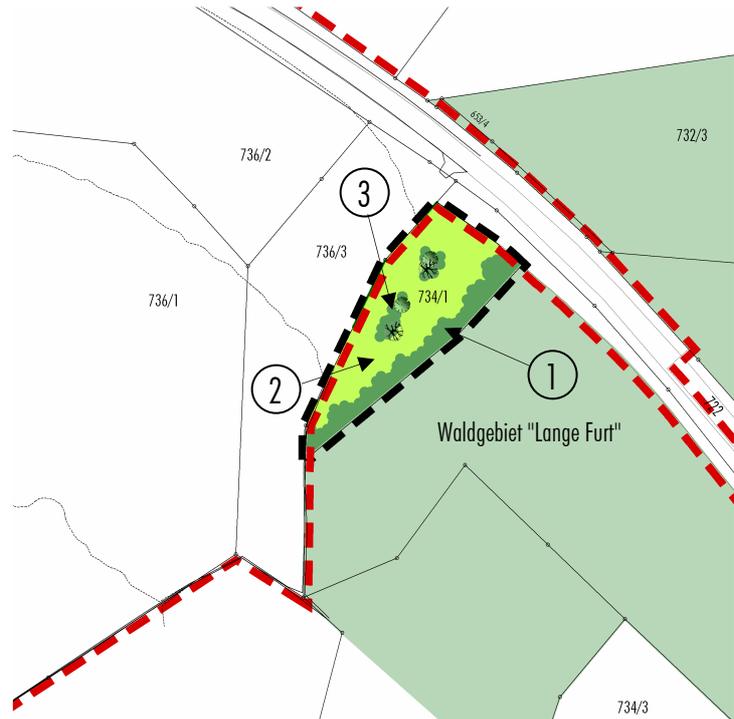
①

Auffüllung/Rekultivierung der Fläche (Auftrag von Oberboden), nachfolgend Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

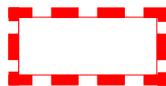
②

lockere Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial; Pflanzung von Strauchgruppen (u.a. mit Hundrose, Weißdorn und Schlehe) in den Randbereichen; im Inneren lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (u.a. Salweide, Eberesche, Birke, Hasel, Pfaffenhütchen und Rote Heckenkirsche)

Ausgleichsfläche 3



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme (für die Waldumwandlung in diesem Bereich erfolgt eine Erstaufforstung an anderer Stelle, siehe hierzu Umweltbericht unter Punkt 10.2.2.1 "Schutzgut Arten/Lebensräume")



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

①

Entwicklung eines Waldmantels durch die Pflanzung von Sträuchern (zu 50 % Dornen tragende Arten zur Förderung des Neuntöters); Entwicklung eines Hochstauden- und Wildkrautsaumes in den Randbereichen

②

Offenhaltung der Fläche durch extensive Nutzung

③

Pflanzung vielfältig strukturierter Feldgehölze mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern (zu 50 % Dornen tragende Sträucher zur Förderung des Neuntöters)

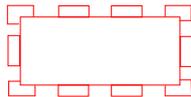
5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" der Gemeinde Vogt.

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

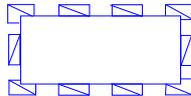
5.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg". Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" (Fassung vom 13.04.2006, rechtsverbindlich seit 29.06.2006) werden durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

5.3



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV". Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV" (Fassung vom 03.12.2003, rechtsverbindlich seit 18.12.2003) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

5.4 **Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.5 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

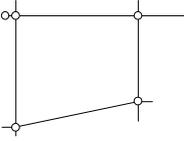
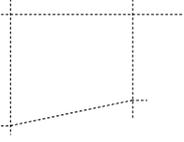
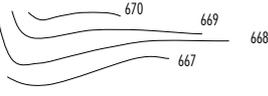
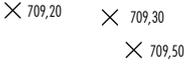
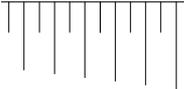
6

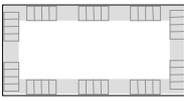
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

6.1



Naturdenkmal im Sinne des § 31 NatSchG Baden-Württemberg ("Bergahorn an der K 7993 ö. von Vogt", Nr. 84360782718)
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)

- 7.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 7.2  **Bestehendes, noch nicht eingemessenes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 7.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 7.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 7.5 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 7.6 142 **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 7.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 7.8  Höhenpunkte der geplanten Fahrhahnoberkante in der Fahrhahnmittle (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 7.9  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);

- 7.10  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 7.11 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 7.12 **Insektenschonende Photovoltaikanlagen** Die Auswahl der Photovoltaik-Module soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- 7.13 **Pflegemaßnahmen** Für die Entwicklung als Extensivwiese sollten die öffentlichen Grünflächen ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts gemäht und nicht gedüngt werden.
- 7.14  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal der Gemeinde Vogt; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 7.15  **Baugrenze** außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; siehe Planzeichnung
- 7.16  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; siehe Planzeichnung
- 7.17  **Biotop** im Sinne des § 32 NatSchG Baden-Württemberg ("Feldgehölz im Osten von Vogt", Nr. 182244366780) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; siehe Planzeichnung
- 7.18 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Das Retentionsbecken hat die Aufgabe, nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden im Westen entlang der L 324 verlaufenden Graben abzugeben und die Differenz zum dar-

über hinausgehenden Zufluss zwischenzuspeichern.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen.

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

7.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AllMBI Nr. 25/1998).

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

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung.

Für Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg entsprechend §15 LBO hergestellt werden.

Als Hydranten sollten Unterflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Der Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Ravensburg empfiehlt die Installation von Überflurhydranten ausdrücklich. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

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

7.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund des Ergebnisses des geotechnischen Gutachtens vom 04.06.2010 von BauGrund Süd kann von einer Bebaubarkeit in weiten Teilen des Planungsgebietes ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Vogt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschlie-

Bungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

7.21 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.

7.22 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt den Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.12.2011 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.08.2011.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 32/4, 113/1 und 113/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Vogt, die Ausgleichsfläche 2 auf der Fl.-Nr. 222/3 der Gemarkung Vogt und die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 734/1 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 30.08.2011. Dem Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 30.08.2011 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 13.04.2006, rechtsverbindlich seit 29.06.2006) und des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften "Vogt Ost IV" (Fassung vom 03.12.2003, rechtsverbindlich seit 18.12.2003) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

ches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§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,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten

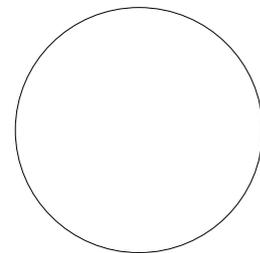
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" der Gemeinde Vogt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc
(Bürgermeister Peter Smigoc)



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

9.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Gemeinde Vogt, zwischen der "Wangener Straße" (L 325) und der Straße "Bergkönig" (L 324).

9.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden teilweise entlang des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg", an zwei Stellen, im Nordwesten und Norden, wird dieser Bebauungsplan durch diese Planung überlagert. Im Nordosten überlagert der Geltungsbereich den des Bebauungsplanes "Vogt Ost IV". Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der L 324 und im Südwesten westlich des "Hüttenbaches". Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündungen in die L 324 und die L 325 die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Süden sowie Südosten grenzt er an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

9.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 722 (Teilfläche), 734/1 (Teilfläche), 736/1, 736/2, 736/3, 737, 740/4 (Teilfläche), 740/9 (Teilfläche), 740/10 (Teilfläche), 741/6, 741/7, 742, 742/2 (Teilfläche), 743/1 (Teilfläche), 743/2, 743/5 (Teilfläche), 743/7 (Teilfläche), 744 und 907 (Teilfläche).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Flächen werden als Grünland genutzt und von einem Bachlauf "Hüttenbach" sowie mehreren Entwässerungsgräben durchzogen. Im Südwestlichen Bereich befindet sich ein Teil eines Biotops und im Nordwesten ein Naturdenkmal.

9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein starkes Gefälle nach Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 7%. Gegenüber den bebauten Grundstücken im Norden ist ein Höhengsprung vorhanden, der teilweise auf die Anböschungsmaßnahmen inner-

halb dieser Grundstücke zurück zu führen ist. Zur L 325 hin steigt das Gelände gleichmäßig an.

9.2.2 Erfordernis der Planung

9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfes von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken und konkrete wie auch dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Im westlichen Planungsgebiet ist auf den Gewerbegebietsflächen (GE) die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums geplant, für das schon konkrete Planungen vorliegen. Diese ortsansässigen Märkte wollen sich erweitern und planen daher eine Umsiedlung. Da für Einzelhandelsbetriebe besondere Standortvoraussetzungen, wie beispielsweise eine gute Erreichbarkeit, bestehen, eignen sich diese Fläche hierfür besonders gut. Hierdurch wird auch dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vogt vom Oktober 2007 entsprochen. Da die Gemeinde bemüht ist, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten, ist die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen und die Entwicklung von attraktiven Wohnlagen erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

9.2.2.2 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes einher. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" wird somit der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

9.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-
kategorien"
- 9.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Struktur- Ausweisung der Gemeinde Vogt als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
karte
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Vogt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
"Siedlung"

- 9.2.3.3 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.
- 9.2.3.4 Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stellt die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen sicher, dass nur Betriebe zugelassen werden können, die nach derzeitiger Rechtslage die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten und somit unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende und überörtliche Versorgungsstrukturen erwarten lassen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in der Gemeinde Vogt auf Grund ihrer zentralörtlichen Funktionszuweisung als Kleinzentrum nicht zulässig. Der Flächenzuschnitt der Gewerbegebietsflächen lässt die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums zu, das nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben vom Februar 2010 als großflächiger Einzelhandel angesehen werden soll, da von einem solchen Vorhaben ähnliche Auswirkungen wie von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen können. Auch sieht das Konzept für die Gemeinde Vogt eine Vermeidung von Fachmarkttagglomerationen am Ortsrand vor. Im vorliegenden Fall entspricht die Festsetzung allerdings den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes vom Oktober 2007, das den vorliegenden Standort für eine Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Vogt durch eine Erweiterung und Ergänzung der Angebotsstruktur, als einzig Möglichen ansieht. Von einer solchen Attraktivitätssteigerung wird auch bei der vorliegenden Anfrage zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums ausgegangen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Abweichung von den Inhalten des regionalen Einzelhandelskonzeptes angemessen.
- 9.2.3.5 Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Flächenherausnahme von geeigneten Flächen als Kompensation für die neu dargestellten Bauflächen vorgenommen.
- 9.2.3.6 Es liegt kein flächendeckender Landschaftsplan vor. Für den Bereich "Lange-Furt-Weg Erweiterung" werden keine Aussagen getroffen.
- 9.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Lage zwischen den beiden Landes-Straßen und die dadurch bedingte Konstellation von Gewerbe- und Wohngebietsflächen mit den dadurch entstehenden Lärmkonflikten hingewiesen.
- 9.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die gesamtstädtebauliche Entwicklung in dem Bereich und dabei das Nebeneinander der unterschiedlichen baulichen Nutzungen so zu organisieren, dass keine Nutzungskonflikte entstehen.
- 9.2.4.3 Für das geplante Gebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung des Wohngebietes ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Weiterhin soll im Gewerbegebiet die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten geschaffen werden ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Zugleich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Vogt geschaffen werden.
- 9.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 9.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 9.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 9.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden in der Zeit von 2006 bis 2010 neun unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.
- 9.2.5.2 Die Alternative 1 (2006) zeigt ein erstes Konzept auf, bei dem die Haupteerschließung im nördli-

chen Planungsgebiet von Westen nach Osten durch das Gebiet geführt wird. Von dieser Straße aus wird der südliche Bereich über kleinere Straßenschlaufen erschlossen. Jeweils an den Landes-Straßen sind auf Grund der Lärmproblematik Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Bei den Alternativen 2-4 (2009) wurden im westlichen Bereich Flächen für das geplante Fachmarktzentrum vorgesehen, weshalb sich die Flächen für das Wohngebiet verringert haben. Diese Alternativen unterscheiden sich kaum. Bei den Alternativen 5 und 6 (2009) wurde das südlich angrenzende Grundstück mit der Fl.-Nr. 737 in die Planung mit aufgenommen. Ein Teil dieser Fläche steht zur Wohnbauflächen zur Verfügung, der südliche Bereich wird als Retentionsfläche genutzt. Der Unterschied dieser Alternativen liegt in der unterschiedlichen Erschließung dieser Fläche. Die Alternativen 7, 7.1 und 8 (2010) unterscheiden sich in Bezug auf die Gebietserschließung wesentlich von den vorhergehenden Alternativen, da es hier keine durchgehende Erschließungsstraßen zwischen den beiden Landes-Straßen gibt. Der westliche Bereich wird über eine Stichstraße mit Wendefläche erschlossen. Im östlichen Bereich gibt es eine Ringstraße, allerdings sind auch hier zwei Wendeflächen geplant. Dadurch wird erreicht, dass der Verkehr des Gewerbegebietes nicht das Wohngebiet durchqueren muss. Die Fl.-Nr. 737 wird auch bei diesen Alternativen überplant. Die Alternative 7.1 weist im Vergleich zur Alternative 7 mehrere öffentliche Stellplätze auf. Die Alternative 8 unterscheidet sich hinsichtlich der geplanten Größen der Gewerbegrundstücke. Der Gemeinderat hat sich für die Alternative 7.1 als Grundlage für den Bebauungsplan entschieden, da bei dieser Alternative mit wesentlich weniger Verkehrslärm für das Wohngebiet gerechnet wird. Neben den Alternativen wurden noch Konzepte zur Gebietserschließung erarbeitet, die unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten aufzeigen. Das Ergebnis aus diesen Konzepten wurde bei der Erarbeitung der Alternativen 7, 7.1 und 8 berücksichtigt.

9.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine klare Strukturierung innerhalb des Gebietes in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen sowie auf eine eindeutige Erschließungssituation ab.
- 9.2.6.2 Das Plangebiet unterteilt sich in das westlich sowie das östlich liegende Gewerbegebiet (GE) und das Mischgebiet (MI) und das allgemeine Wohngebiet (WA). Große Wendeflächen ermöglichen in den beiden Gewerbegebieten das Wenden von Lastkraftfahrzeugen. Von der östlichen Wendefläche aus ist das zwischen den Gewerbegebieten liegende Wohngebiet über eine Ringstraße, von der im Süden ein kleiner Stich abzweigt, erschlossen. Im nördlichen Bereich stellen Mischgebietsflächen den Übergang zur bestehenden Bebauung dar. Der westliche sowie der östliche Bereich sind über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Der Verlauf der Straßen und die Anordnung der einzelnen Baukörper sind so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke kann sich nach den Grundstückszuschnitten sowie die Topographie richten. Dadurch entsteht ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen von Gebäudestrukturen.

- 9.2.6.3 Im Süden schließt eine Grünfläche an die Wohnbebauung an. Auf einem Teil dieser Flächen werden Retentionsbecken in terrassenartiger Form angelegt. Eine Verbindung zu diesem Bereich aus dem Wohngebiet ist gewährleistet.
- 9.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell für die Errichtung kompakterer Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

9.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.7.1 Für den westlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes sind Gewerbegebiete (GE₁₋₆), für den nördlichen Bereich ist ein Mischgebiet (MI) und für den mittleren und südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen, schützenswerten Umgebungsbebauung Rücksicht zu nehmen, sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₆) Zonierungen eingearbeitet. Diese begründet sich insbesondere durch die Erfordernisse des Schallschutzes, der für unterschiedliche Bereiche des Bebauungsplanes abgestufte Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) in dB(A)/m² vorsieht.
- 9.2.7.2 Die Festsetzung von Emissionskontingenten stellt für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden. Im Rahmen der Emissionskontingentierung werden die Gewerbegebiete GE₁₋₂ für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) mit einem einheitlichen Emissionskontingent von 57 dB(A)/m² belegt. Für das daran östlich anschließende Gewerbegebiet GE₃ ist auf Grund des südlich und östlich geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) tagsüber eine Reduzierung des Emissionskontingentes auf 54 dB(A)/m² erforderlich. Dem östlichen Bereich des Plangebietes GE₄ wird auf Grund der Vorbelastung durch die nördlich gelegenen Gewerbe- bzw. Industriegebiete ein Emissionskontingent von tagsüber 55 dB(A)/m² zugeordnet. Das GE₆ wird mit einem reduzierten Emissionskontingent von 50 dB(A)/m² festgelegt, da westlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant ist. Auf Grund des größeren Abstandes des GE₅ zur bestehenden oder geplanten Wohnnutzung ist im GE₅ ein Emissionskontingent von 57 dB(A)/m² festgesetzt.

Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist dagegen für alle Teilflächen eine Beschränkung der Emissionskontingente um ca. 15 dB(A)/m² erforderlich. Die Abstufungen innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₆) erfolgt entsprechend oben genannten Ausführungen (Abstand zur schützenswerten Umgebungsbebauung, Einfluss bestehender Gewerbe- und Industriegebieten, etc.). Folgende Kontingente werden festgesetzt: GE₁ 42 dB(A)/m², GE₂ 43 dB(A)/m², GE₃ 41 dB(A), GE₄ 39 dB(A)/m², GE₅ 42dB(A)/m² und GE₆ 37 dB(A)/m².

9.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Planungsgebietes sowie der vorgenommenen Zonierungen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt um Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Mischgebiet (MI) werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- In den Gewerbegebieten (GE₁₋₆) erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist

auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. In den Gewerbegebieten (GE_{1,5}) erfahren grundsätzlichen Ausschluss die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dieser Ausschluss erfolgt, um vermeidbare Nutzungskonflikten in diesen Bereichen, die entlang der Landes-Straßen angesiedelt sind, auszuschließen. Darüber hinaus erfahren in den Gewerbegebieten (GE_{1,6}) grundsätzlichen Ausschluss Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Zur Umsetzung der Inhalte des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes vom Oktober 2007 wird auf eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen verzichtet.

- 9.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für alle Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 im allgemeinen Wohngebiet (WA), von 0,50 bzw. 0,60 im Mischgebiet (MI) und von 0,80 in den Gewerbegebieten (GE) befinden sich jeweils im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die Gebiete. Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er berücksichtigt zudem die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Süden hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Die im Mischgebiet (MI) festgesetzten Werte orientieren sich insbesondere an der nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 in den Gewerbegebieten befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen und ermöglicht für Gewerbebetriebe eine sinnvolle Grundstücksausnutzung.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen,

Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da Geschoße, insbesondere in den gewerblich geprägten Bereichen unterschiedliche Höhen aufweisen können und die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- Die Festsetzung von Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an gewerblichen Gebäuden. Fehlentwicklungen werden durch die gewählte Systematik ausgeschlossen.

9.2.7.5 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 innergebüdülichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bzw. der Höhen der Gebäude bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

9.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebüuden im Wohnge-

biet (WA) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges des Planungsgebietes zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet erfolgt eine Einschränkung bei den südlichen Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA). Durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird eine Begrenzung der Gebäudeausmaßen erreicht und dadurch ein besserer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

- 9.2.7.7 Für die Typen 2-5, die im allgemeine Wohngebiet (WA) sowie das Mischgebiet (M) vorherrschen, ist eine offene Bauweise festgesetzt, die nicht weiter differenziert wird. Die beim Typ 1 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke, die in den Gewerbegebieten liegen, sowohl eine geschlossene Bebauung bis 75 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 9.2.7.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Durch beides wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Zudem entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 9.2.7.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 9.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 9.2.7.11 Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

9.2.8 Infrastruktur

- 9.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 9.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 9.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

9.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die Landes-Straßen L 325 und L 324 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 9.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Schützenweg" mit der Linien 101 gegeben.
- 9.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die beiden Landes-Straßen ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Bei der Ausführung der Straßen sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Landes-Straßen fließen kann (Glättegefahr). In diesen Bereichen ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrtsituation vorzusehen. Im Bereich entlang der L325 ist über die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ein ausreichender Abstand zur Bundes-Straße gewährleistet.
- 9.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Netz von Verkehrsflächen, das die vorhandene topografische Situation so gut wie möglich berücksichtigen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Besonders die sich im Süden befindenden Verkehrsflächen als Begleitfläche darf für Pflege- und Wartungsarbeiten, z.B. an dem Retentionsbereich und der Öffentlichen Grünflächen, überfahren werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen in den Bereichen der Gewerbegebiete vorgesehene Regelquerschnitt von 6,50 m ist für einen Begegnungsfall von zwei Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit ausgelegt, der an den maßgeblichen

Stellen im Bereich des Wohngebietes vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ebenfalls bei unverminderter Geschwindigkeit.

- 9.2.9.5 Die Wendeschleifen in den zentralen Bereichen der Gewerbegebiete der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.
- 9.2.9.6 Innerhalb der Verkehrsflächen als Begleitflächen entlang der Landes-Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Stellplätze zulässig. Werbeanlagen sind in den Verkehrsflächen als Begleitfläche zulässig.
- 9.2.9.7 Die Planung berücksichtigt die von Norden in das Plangebiet führende Fußwegebeziehung und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Ein erster Bauabschnitt des geplanten, entlang der L 325 verlaufenden Fuß- und Radweges "Vogt-Stocken" ist in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 9.2.9.8 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen. Höhenpunkte der Straße sind hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 9.2.9.9 Die Zufahrt zu dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 743/2 erfolgt von Norden und wird privatrechtlich gesichert. Das festgesetzte Leitungsrecht ermöglicht der Gemeinde die Verlegung eines notwendigen Abwasserkanals in drei Bereichen.

9.2.10 Gebäudetypen

- 9.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 stellt die für die Gewerbegebiete (GE₁₋₆) erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Auf Grund der abweichenden Bauweise kann er als großflächige Produktions- oder Werkhallen umgesetzt werden.
 - Typ 2 ist im westlichen Bereich des Mischgebietes (MI), das an die Gewerbegebietsflächen entlang der L 324 angrenzt, vorgesehen. Er stellt die für das Mischgebiet erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf die für Mischgebiete angegebene Obergrenze von 0,60 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und macht eine maßvolle Nachverdichtung mit eher gewerblichem Charakter möglich.
 - Typ 3 ist im ist im restlichen Bereich des Mischgebietes (MI) vorgesehen. Er stellt ebenfalls die für das Mischgebiet erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher, allerdings ist seine Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,50 festgesetzt. Dies resultiert daher, dass das Mischgebiet mit dem Typen 3 an das allgemeine Wohngebiet (WA) anschließt und dadurch ein angemessenerer Übergang erzielt wird.

- Typ 4 deckt den mittleren Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ab. Er weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 auf und verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Gebäudetyp, für den keine Festsetzung zu Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus getroffen wurde. Dadurch hat der Bauherr ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung seines Vorhabens.
- Typ 5 ist in der östlichen Grundstückszeile des allgemeinen Wohngebietes (WA), an das Gewerbegebiet 6 (GE₆) angrenzend sowie südlich des Gewerbegebietes 3 (GE₃), vorgesehen. Wie beim Typ 4 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Auch hier wurde keine Festsetzung zu Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus getroffen um den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung seines Vorhabens zu lassen.
- Typ 6 ist in der südlichen Grundstückszeile des allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Im Vergleich zum Typ 4 ist hier eine Einschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen vorgenommen. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht und ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

10.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden Gewerbegebiete, unter anderem für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums, ein allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiete am südöstlichen Ortsrand von Vogt ausgewiesen.

10.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen der Wangener Straße (L 325) im Norden und der Straße Bergkönig (L 324) im Westen. Im Norden grenzt zudem das Baugebiet "Lange-Furt" an. Die Flächen werden als Grünland genutzt und von einem Bachlauf sowie mehreren Gräben durchzogen.

10.1.1.3 Der gewählte Standort erfüllt als einziger der geprüften Standorte die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für die geplante Bebauung in hinreichendem Maß. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfes von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich. Der Untersuchungsraum geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Tiere, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild über das Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus. Für Pflanzen, Boden sowie Kultur- und Sachgüter ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich hierbei aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

10.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen. Die Ausgleichsflä-

che 1 ("Unterhalten") befindet sich auf den Fl.-Nrn. 32/4, 113/1 und 113/2 (jeweils Teilflächen), die Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos") auf der Fl.-Nr. 222/3 der Gemarkung Vogt und die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 734/1 (Teilfläche) der Gemarkung Vogt.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 7,31 ha, davon sind 1,54 ha allgemeines Wohngebiet, 0,72 ha Mischgebiet, 2,07 ha Gewerbeflächen, 1,48 Verkehrsflächen und 1,50 ha Grünflächen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Im Südwesten grenzt das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldgehölz im Osten von Vogt" (Nr. 182244366780) an das Plangebiet an.
- Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). In derselben Richtung, etwa 600 m entfernt, liegen zudem das FFH-Gebiet Nr. 8224-341 "Feuchtgebiete bei Waldburg" sowie das nahezu flächengleiche Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos-Mollenweiher" (Nr. 4.149).
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

10.1.2.2 Landschaftsplan:

Es liegt kein flächendeckender Landschaftsplan vor. Für den Bereich "Lange-Furt-Weg Erweiterung" werden keine Aussagen getroffen.

10.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Ar-

ten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um intensiv genutzte Mähwiesen. Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Landes-Straßen an, im Norden zusätzlich an das Baugebiet "Lange-Furt". Östlich an das Plangebiet grenzt ein Waldstück ("Lange-Furt") an. Der dem Plangebiet zugewandte Waldbereich weist einen 5-10 m breiten Waldtrauf, vorwiegend aus Eichen und einzelnen Buchen auf. Unmittelbar östlich an den stabilen Waldtrauf aus Laubbäumen schließt ein ca. 25-30 Jahre alter Fichtenstangenwald an. Im westlichen Plangebiet fließt der "Hüttenbach" von Norden nach Süden. Laut dem Gewässerentwicklungsplan (GEP) der Gemeinde Vogt (Planer: D. Schmid, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege, Vogt) weist der Bachlauf im Hinblick auf seine Naturnähe überwiegend eine kritische bis starke Beeinträchtigung auf. Dies liegt vor allem am Fehlen von Ufergehölzen und intensiv genutzten Gewässerrandstreifen sowie an einer mangelhaften Gewässerdynamik. Lediglich im Bereich des gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Feldgehölz im Osten von Vogt", das direkt an das Plangebiet angrenzt, gilt der Bachlauf bezüglich seiner Naturnähe als wenig beeinträchtigt. Das Feldgehölz besteht aus einem dichten Eschenbestand, einer frischen Hochstaudenflur sowie einer älteren Silberweidengruppe. Nördlich des Biotopes steht an der Zufahrt zum Plangebiet ein kartiertes Naturdenkmal (Bergahorn mit einem Kronendurchmesser von etwa 11 m). Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Zufluss zum "Hüttenbach". Hierbei handelt es sich um einen Graben, dessen Naturnähe auf Grund fehlender Gehölzvegetation und Gewässerrandstreifen laut dem o.g. GEP als kritisch einzustufen ist. Zusätzlich werden die Grünlandflächen des Plangebietes durch weitere, das Baugebiet "Lange-Furt-Weg" entwässernde Gräben durchzogen. Im östlichen Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Vogt Ost IV" befindet sich ein Ziergarten mit teils standortgerechten Laubbäumen. Das Plangebiet ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der 3. Priorität für die Zielart Neuntöter ausgewiesen. Das Vorkommen dieser Zielart ist auf Grund der gegebenen Strukturen nicht zu erwarten. Ein höheres Artenvorkommen ist im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden kartierten Biotopes zu erwarten. Im "Hüttenbach" ist nach der Zielartenkartierung des Landkreises unmittelbar am Rande der Plangebietsgrenze die Groppe nachgewiesen. Für den "Eggenbach", in den der "Hüttenbach" über den "Kremmelbach" in gut 600 m Entfernung mündet, ist der Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) belegt. In den verbleibenden Bereichen ist auf Grund der Strukturarmut, der intensiven Nutzung und der damit verbundenen Naturferne nicht mit besonderen Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) zu rechnen. Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde daher nicht durchgeführt.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum (für Tiere und Pflanzen) verloren. Es handelt sich hierbei jedoch um geringwertige Lebensräume (Intensivgrünland, naturferne Entwässerungsgräben, Ziergarten), denen keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten zukommt. Insofern

kann der bauliche Eingriff als mäßig betrachtet werden. Für die Anlage des Radweges parallel zur L 325 und die Einhaltung des Waldabstandes von 30 m für bauliche Anlagen mit Feuerstätten und für Gebäude gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO erweist sich die Umwandlung von Wald auf einer Fläche von etwa 0,23 ha als erforderlich. Der bestehende Waldtrauf aus Eichen und Buchen sowie ein Teil der angrenzenden Fichtenstangen werden hierfür gerodet. Die naturschutzfachlich und für die Artenvielfalt (auf Grund ihrer aktuellen Wertigkeit bzw. auf Grund ihres Aufwertungspotentials) bedeutsamsten Bereiche werden in der Planung entsprechend berücksichtigt bzw. durch gezielte grünordnerische Maßnahmen in ihrer Funktion als Lebensraum gestärkt. Das kartierte Biotop wird nicht überplant. Das Naturdenkmal wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich in die Planung integriert. Der geplante Fußweg verläuft im Abstand von mindestens sechs Metern vom Stammmittelpunkt um den Berg-Ahorn und greift somit nicht in dessen Traufbereich ein. Um Beeinträchtigungen des Berg-Ahorns während des Straßen- und Wegebaus sicher auszuschließen, ist der Baum gemäß den einschlägigen Richtlinien durch Baumschutzmaßnahmen (z.B. Schutzzaun, Wurzelvorhang) zu sichern. Eingriffe in die Bodenflächen unterhalb seiner Krone sind zu unterlassen. Zudem wird während des Wegebaus nur in geringstem erforderlichen Maße (etwa 20 cm) in den Oberboden eingegriffen. Eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals kann dadurch ausgeschlossen werden. Der "Hüttenbach" sowie dessen Zulauf werden durch die Festsetzung von Ufergehölzpflanzungen und extensiv genutzten Gewässerrandstreifen ökologisch aufgewertet. Zudem werden entsprechend dem o.g. GEP in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Uferabflachungen durchgeführt. Hierdurch kann das naturschutzfachliche Lebensraumpotential der Fließgewässerabschnitte innerhalb des Plangebietes gestärkt werden. Um den hydraulischen Stress auf den "Hüttenbach" und nachfolgend den "Eggenbach" und die darin nachgewiesenen geschützten Tiere (Groppe und Steinkrebs) zu minimieren, wird der Retentionsbereich auf ein fünfjähriges Hochwasser dimensioniert und das darin gesammelte Niederschlagswasser stark gedrosselt in den "Hüttenbach" eingeleitet. Da die aus dem Retentionsbereich eingeleitete Menge an Niederschlagswasser in Folge des Drosselabflusses gegenüber dem derzeitigen Abfluss nahezu unverändert bleiben wird, sind für die Groppe und den Steinkrebs weder Veränderungen des Wasserregimes noch hydraulischer Stress zu erwarten. Eine Kolmation der Gewässersohle kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Da lediglich unbelastetes Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet wird und Feinstoffe durch die Rückhaltemaßnahmen im Retentionsraum sedimentiert werden, wird das Gewässer nicht durch stoffliche Einleitungen beeinträchtigt. Zum Schutz von Insekten werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen verwendet. Außerdem sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die eine schonende Wirkung auf Insekten erzielen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten. Der Einsatz von Skybeamern und großflächigen (d.h. über einer Fläche von 25 m² liegenden) Werbebeleuchtungen wird zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln ausgeschlossen. Durch weitere geeignete Maßnahmen

zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen zusätzlich reduziert werden: Durch die Eingrünung der Bebauung und des Übergangsbereiches zur Landschaft stehen im Plangebiet weitere Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die Festsetzung von Pflanzlisten stellt sicher, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen. Innerhalb der privaten Grundstücke wird in dem Wohngebiet pro 400 m², in dem Mischgebiet pro 500 m² und in dem Gewerbegebiet pro 800 m² angefangene Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt. Durch die Festsetzung der Straßenbegleitgrünflächen als Mager- bzw. Trockenstandorte werden Bereiche für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden. Um die Durchgrünung der geplanten Baugebiete zusätzlich zu gewährleisten, werden im Straßenraum zudem siebzehn zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen werden, über die o.g. Maßnahmen an den Gewässern hinaus, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und extensiv gepflegt. Der Eingriff in die angrenzenden Waldflächen wird durch eine Erstaufforstung auf der Fl.-Nr. 32/4 (ausgewogenes Verhältnis von Laub- und Nadelgehölzen, autochthones Pflanzenmaterial) in Verbindung mit einer artspezifischen Maßnahme für den Neuntöter (Anlage einer zweireihigen dornreichen Strauchschicht entlang des Waldtraufs an der L 324) kompensiert. Für den Neuntöter erfolgen zusätzlich auf den externen Ausgleichsflächen "Unterhalten" und "Rohrmoos" artspezifische Maßnahmen (Entwicklung von magerem Grünland mit Dornensträuchern). Insofern entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten/Lebensräume.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Verlust von geringwertigen Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzungen	Aufwertung vorhandener Lebensräume, Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland und die Gewässer in ihrem größtenteils naturfernen Zustand bleiben erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet liegt geologisch betrachtet in der würmeiszeitlich geprägten, hügeligen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes. Laut dem geotechnischen Gutachten von "Baugrund Süd–Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH", Bad Wurzach, vom 04.06.2010 liegt im Gebiet folgende Schichtenfolge vor (von oben nach unten): Auffüllungen, Mutterboden (jeweils rezent), Verwitterungsdecke, Torf/Anmoor, Aueablagerungen (jeweils Holozän) und Moränensedimente. Die Grünlandflächen weisen vermutlich oberflächennahe Bodenverdichtungen durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf. Zudem sind sie voraussichtlich durch den Eintrag von Düngemitteln geringfügig vorbelastet. Der Bereich ist nach Auskunft der Fachbehörde frei von Altlasten. Nach den vom Landratsamt Ravensburg zur Verfügung gestellten Bodenschätzungsdaten weisen die Böden in ihrer Funktion als Standort für Kulturpflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Die Wertigkeit des Bodens in seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf variiert innerhalb des Plangebietes zwischen gering, hoch und in einem kleinen Teilbereich als sehr hoch. Als Filter und Puffer für Schadstoffe weisen die Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung, als Standort für die natürliche Vegetation eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Die vorkommenden Böden besitzen zusammenfassend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Flächen sind nach dem o.g. Gutachten für eine Bebauung geeignet. Die Oberkante des tragfähigen Horizontes der Grundmoräne befindet sich etwa 1,00 m bis 2,50 m unter der Geländeoberfläche.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen und somit der Boden als Standort für Kulturpflanzen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es auf Grund des bewegten Geländes zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die Planung führt in den überbauten Bereichen zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei einer festgesetzten GRZ zwischen 0,30 und 0,80 in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche und der Erschließungsstraße können bis zu etwa 3,67 ha des Plangebie-

tes voll versiegelt und etwa 0,26 ha teilversiegelt werden. Durch die Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung reduziert werden. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann dadurch zumindest teilweise aufrechterhalten werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. In das Schutzgut Boden findet ein erheblicher Eingriff statt, der bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wird.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Oberflächengewässer. Im westlichen Plangebiet fließt der "Hüttenbach" von Norden nach Süden, im südöstlichen Plangebiet fließt ein Zulauf des "Hüttenbaches". Im Gewässerentwicklungsplan (GEP) der Ge-

meinde Vogt (Planer: D. Schmid, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege, Vogt) ist die Strukturgüte der Gewässer in den meisten Gewässerabschnitten als deutlich bis merklich verändert zu bewerten und lediglich bei einem Gewässerabschnitt (im Bereich des Feldgehölzes) als mäßig. Zusätzlich werden die Grünlandflächen des Plangebietes von weiteren, das Baugebiet "Lange-Furt-Weg" entwässernden Gräben durchzogen. Bei den von "BauGrund Süd" durchgeführten Baugrundaufschlussarbeiten konnte in einigen Bohrungen der Zulauf von Wasser (zwischen 0,45 m und 2,28 m unter Geländeoberkante) festgestellt werden. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter liegt im Plangebiet dem Gutachten zufolge nicht vor. Auf Grund der unterschiedlichen Wasserspiegellagen handelt es sich bei den angetroffenen Zuläufen durchweg um Schichtwasser, das in den Torf-, Anmoor- und Auelagen gebunden ist und sich in durchlässigeren sandigen und kiesigen Lagen der Grundmoräne ausbreitet. Die lehmhaltige Grundmoräne des Plangebietes gilt bezüglich ihrer Versickerungsfähigkeit als "schwach durchlässig" bis "sehr schwach durchlässig".

- Prognose bei Durchführung: Die gewässergestaltenden Maßnahmen (Pflanzung von Ufergehölzen, stellenweise Uferabflachungen) führen zu einer Verbesserung der Gewässerstrukturgüte. Zusätzlich ist durch die entfallende intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Festsetzung von extensiv genutzten Gewässerrandstreifen auch von einer Verbesserung der Gewässergüte auszugehen. Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Beeinträchtigung hält sich jedoch in Grenzen, da die Böden bereits in ihrem Ist-Zustand schwach bis sehr schwach durchlässig sind. Um die Grundwasserneubildungsrate bis zu einem gewissen Grad zu erhalten, wird eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke wird dem südlich gelegenen Retentionsbecken zugeführt, von dort gedrosselt in den "Hüttenbach" eingeleitet und somit in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Auf Grund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als unerheblich anzusehen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser (in Form von Schichtwasser)	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung der benachbarten Gewässer	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung weiter reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	—
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

10.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Mischgebiet "Lange Furt" nördlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Teile des Baugebietes werden im Trenn-System, Teile im Misch-System entwässert. Zudem besteht eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung. Bei den von "BauGrund Süd" durchgeführten Baugrundaufschlussarbeiten wurde im Plangebiet stellenweise Grundwasser in Form von Schichtwasser in einer Tiefe zwischen 0,45 m und 2,28 m unter Geländeoberkante angetroffen.
- Prognose bei Durchführung: Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die Vorbehandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt durch ein im Süden gelegenes dreistufiges Retentionsbecken mit Sandfilter. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den "Hüttenbach" eingeleitet und somit in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Baugebiete werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen, wodurch eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Mischgebiet "Lange Furt" nördlich des Plangebietes bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

10.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der überplante Bereich befindet sich in südexponierter Hang-Lage am südöstlichen Ortsrand von Vogt. Die überwiegende Nutzung des überplanten Bereiches als Dauergrünland sowie die

Hanglage begünstigen die großräumige Entstehung und den Abfluss von Kaltluft. Für die Belüftung der nördlich und westlich gelegenen Siedlungsflächen sind diese Luftaustauschbahnen auf Grund der Hangrichtung nicht in relevantem Maße klimatisch wirksam. Aus dem Kfz-Verkehr der umliegenden Landes-Straßen L 324 und L 325 reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann zu vorübergehenden u.U. belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung) führen. Dem Schutzgut kommt unter Betrachtung der oben genannten Kriterien eine allgemeine Bedeutung zu.

- Prognose bei Durchführung: Die Flächen für die Kaltluftentstehung entfallen durch die Errichtung der Baukörper, ebenso die von der Grünlandnutzung verursachten, u.U. belästigenden Geruchs-Immissionen. Durch die großflächige Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieger- und Gewerbeverkehrs ist jedoch möglich. Die Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, den privaten Grundstücken und im Straßenraum fördern als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme wiederum die Frischluftproduktion. In Verbindung mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird das Schutzgut durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Bau der Straßen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftbildung und -abfluss	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt. Das Plangebiet selbst befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Vogt und liegt in einer nach Süden zum Teil stark abfallenden Talflanke. Das Gebiet liegt exponiert, kann jedoch auf Grund der morphologischen Verhältnisse in der hügeligen Moränenlandschaft von weitem nicht bzw. nur eingeschränkt eingesehen werden. Die Flächen werden größtenteils als Grünland genutzt, ebenso wie die umliegenden Bereiche im Süden und Südosten. Östlich des Plangebietes befindet sich Wald ("Lange-Furt"). Im Westen und Norden verlaufen die Landes-Straßen L 324 und L 325, nordwestlich zwischen dem Plangebiet und den Landes-Straßen liegt zudem das Baugebiet "Lange-Furt-Weg". Im westlichen Plangebiet fließt der teilweise durch eine fehlende Ufergehölzvegetation geprägte "Hüttenbach" von Norden nach Süden. In einzelnen Bereichen haben sich entlang des Bachlaufs Sträucher ausgebildet (vorwiegend Strauchweiden), an seinem struktureichsten Gewässerabschnitt ein Feldgehölz. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Zufluss zum "Hüttenbach", zudem werden die Grünlandflächen des Plangebietes durch weitere, das nördliche Baugebiet "Lange-Furt-Weg" entwässernde Gräben durchzogen. Im nordwestlichen Plangebiet prägt zudem an der Zufahrt zu dem Baugebiet "Lange-Furt-Weg" ein als Naturdenkmal ausgewiesener Bergahorn das Landschaftsbild. Die Flächen sind von Norden und Westen stellenweise von den Landes-Straßen sowie aus den umliegenden Baugebieten, von Südosten vom dortigen Weiler aus einsehbar. Die Blickbeziehungen Richtung Süden werden durch einen sanften Hügel begrenzt. Dem Landschaftsbild kommt im Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung zu.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der bebaute Bereich weiter nach Südosten vorrückt und exponierte Lagen bebaut werden. Die das Landschaftsbild prägenden Wiesenflächen gehen verloren. Ebenso wird der westliche Bereich des Waldstückes "Lange Furt" mit seinem Waldtrauf aus Eichen und Buchen auf einer Tiefe von bis zu 30 m gerodet. Die Blickbeziehungen vom bestehenden Baugebiet "Lange-Furt-Weg" in Richtung Süden werden durch die geplante Bebauung eingeschränkt. Da jedoch das nach Süden exponierte Plangebiet von weitem nicht bzw. nur eingeschränkt einsehbar ist, können die Beeinträchtigungen durch die Festsetzung umfangreicher Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Westlich, im Bereich des "Hüttenbaches" und im Süden in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die für den Strukturreichtum der Fläche bedeutenden Landschaftselemente, das Feldgehölz und der Bergahorn, werden erhalten. Die Bachläufe (der "Hüttenbach" und dessen Zulauf) erhalten zudem durch gezielte Maßnahmen (Pflanzung

von Ufergehölzen, Schaffung von Gewässerrandstreifen, Böschungsabflachungen) ein naturnäheres Erscheinungsbild. Durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang der Bachläufe, in den Böschungsbereichen der naturnah angelegten Retentionsmulden sowie auf den verbleibenden öffentlichen Grünflächen wird ein abwechslungsreicher und strukturreicher Ortsrand geschaffen und die Bebauung gut an die umliegende Landschaft angebunden. Durch die Festsetzung weiterer Pflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken kann auch eine umfangreiche Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und dadurch ebenfalls in die angrenzende Landschaft einzufügen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bebauung exponierter Lagen, jedoch keine Fernwirkung	–
Durchgrünung des Planungsgebietes, Ortsrandeingrünung	Abschirmung des Plangebietes; Verminderung der Fernwirkung der Bebauung; Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es kommen nur wenige Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Mähwiesen) begrenzt. Lediglich im Bereich des Feldgehölzes, das als Biotop gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiert ist, sowie an strukturreicheren Gewässerabschnitten (vor allem umliegend um das o.g. Feldgehölz) ist von einer etwas höheren Artenvielfalt auszugehen.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträch-

tigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. Die naturschutzfachlich und für die Artenvielfalt bedeutsameren Bereiche (auf Grund ihrer aktuellen Wertigkeit bzw. auf Grund ihres Aufwertungspotentials) werden in der Planung entsprechend berücksichtigt bzw. teilweise durch gezielte gewässerökologische Maßnahmen (Ufergehölzpflanzungen, Extensivierung der Gewässerrandstreifen, Uferabflachungen) in ihrer Funktion als Lebensraum gestärkt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

10.2.1.7 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Südwesten grenzt das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldgehölz im Osten von Vogt" (Nr. 182244366780) an das Plangebiet an. Im nordwestlichen Plangebiet steht das Naturdenkmal "Bergahorn an der K7993 östlich von Vogt" (Nr. 84360782718). Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). In derselben Richtung, etwa 600 m entfernt, liegen zudem das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg" (Nr. 8224-341) und das mit dem FFH-Gebiet nahezu flächengleiche Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos–Mollenweiher" (Nr. 4.149). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop wird nicht überplant. Das Naturdenkmal wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich in die Planung integriert. Da der geplante Fußweg außerhalb des Traufbereiches des Bergahorns verläuft und entsprechende Baumschutzmaßnahmen umgesetzt werden, können Beeinträchtigung des Naturdenkmals ausgeschlossen werden. Das Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes durch indirekte Wirkfaktoren sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten: Stoffliche Emissionen treten durch die Festsetzung von Wohn-/Misch- und Gewerbegebietsflächen nicht in relevantem Maße auf. Akustische Veränderungen sind auf Grund der Entfernung zwischen Baugebiet und FFH-Gebiet nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Um schädlichen Lichtemissionen vorzubeugen, sind innerhalb des Plangebietes lediglich insektenschonende Photovoltaik-Module und Leuchtentypen für die Außenbeleuchtung zulässig. Das FFH-Gebiet ist zudem durch die vorhandene Geländemorphologie (Hügel südöstlich des Plangebietes) und die zu pflanzenden Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche von der Beleuchtung des neuen Baugebietes teilweise abgeschirmt. Durch eine entsprechende Dimensionierung des Retentionsbereiches und des stark gedrosselten Abflusses sind in Verbindung mit der Entfernung des FFH-Gebietes zum Baugebiet auch keine nachteiligen Auswirkungen durch Veränderungen des Wasserregimes oder durch Einleitungen in Gewässer zu erwarten. Somit wird auch das o.g. Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und Biotop bleiben unverändert.

10.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Für die Naherholung sind sie auf Grund fehlender Wegeverbindungen und Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich von geringer Bedeutung. Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Landes-Straße L 325 sowie die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 und L 325 ein. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Waldstück an ("Lange-Furt"), von dem Gefahren durch Schnee-, Eis- oder Windbruch ausgehen.
- Prognose bei Durchführung: Die Ertragsflächen gehen für den Landwirt verloren. Nachteilige Auswirkungen auf die Naherholung sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 06.07.2010) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 in den geplanten allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten werden. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. In der schalltechnischen Untersuchung wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das Planungsgebiet errechnet und festgesetzt. Die Emissionskontingente stellen für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung eingehalten werden. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet gewährleistet. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet. Das nördlich der Landes-Straße L 325 bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in sechs Zonen GE_{1-6} mit unterschiedlichen Emissionskontingenten definiert. Für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) werden diesen Teilflächen Emissionskontingente von 50 bis 57 dB(A)/m² zugeordnet. Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist für alle Teilflächen eine weitere Beschränkung der Emissionskontingente erforderlich. Die Einhaltung der Emissionskontin-

gente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) eingeführten Berechnungsmethodik. Um die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch umstürzende Waldbäume zu vermeiden sowie wegen des Brandschutzes werden die an das Plangebiet im Osten angrenzenden Waldflächen umgewandelt, so dass der Waldabstand von 30 m für bauliche Anlagen mit Feuerstätten und für Gebäude gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO eingehalten wird. Die Gemeinde hat hierfür bei der höheren Forstbehörde (RP Tübingen – Forstdirektion) eine Umwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG beantragt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit kann daher ausgeschlossen werden. Nach Umsetzung der Waldumwandlung sollte durch forstbetriebliche/gestalterische Maßnahmen sichergestellt werden, dass der verbleibende Fichtenstangenwald östlich der Waldumwandlungsfläche möglichst vor Sturmwurf geschützt werden kann.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung.

10.2.1.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmalen sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

10.2.1.10 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Landes-Straße L325 sowie die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L324 und L325 ein. Abfälle fallen bisher im Plangebiet nicht an. Das im nördlichen Baugebiet "Lange-Furt" anfallende Niederschlagswasser wird über stellenweise verdolte, das Plangebiet querende Entwässerungsgräben dem "Hüttenbach" zugeleitet.
- Prognose bei Durchführung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 06.07.2010) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 in den geplanten allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten werden. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Die Festsetzung von Emissionskontingenten stellt für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden (siehe unter Punkt "Schutzgut Mensch"). Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke wird dem südlich gelegenen Retentionsbecken zugeführt und von dort gedrosselt in den "Hüttenbach" eingeleitet. Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

10.2.1.11 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem Schutz von (aquatischen) Insekten können im gesamten Plangebiet auf Grund der Nähe zu Gewässern nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die eine schonende Wirkung auf Insekten erzielen. Konventionelle Photovoltaikanlagen würden zu nahezu 100% polarisiertes Licht reflektieren. Eine schonendere Wirkung kann durch Module erzielt werden, die einen reduzierten Anteil an polarisiertem Licht reflektieren, z.B. Module mit matter oder angegrauter Oberfläche. Die Auswahl der Module soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

10.2.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Südwesten grenzt das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldgehölz im Osten von Vogt" (Nr. 182244366780) an das Plangebiet an. Im nordwestlichen Plangebiet steht das Naturdenkmal "Bergahorn an der K7993 östlich von Vogt" (Nr. 84360782718). Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). In derselben Richtung, gut 600 m entfernt, liegt das gemeldete FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg" (Nr. 8224-341), welches nahezu flächengleich mit dem Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos-Mollenweiher" (Nr.4.149) ist. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht berührt.
- Prognose bei Durchführung: Das kartierte Biotop verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht überplant. Das Naturdenkmal wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich in die Planung integriert. Da der geplante Fußweg außerhalb des Traufbereiches des Bergahorns verläuft und entsprechende Baumschutzmaßnahmen um-

gesetzt werden, können Beeinträchtigung des Naturdenkmals ausgeschlossen werden. Das Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des o.g. FFH-Gebietes durch indirekte Wirkfaktoren (Lärm, Licht, Luftschadstoffe; Einleitungen in Gewässer) sind nicht zu erwarten (siehe Punkt "Schutzgebiete/Biotope"). Somit wird auch das o.g. Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

10.2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind abgesehen von temporären Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie in vernachlässigbarem Umfang vom Verkehr auf den umliegenden Landes-Straßen nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Es ist mit leicht erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Zulieferer- und Anlieger-Verkehr zu rechnen. Mit einer erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

10.2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

10.2.2 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

10.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte

verbal-argumentative Abarbeitung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

- 10.2.2.2 Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 10.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 10.2.2.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Naturnahe Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - gewässerökologische Maßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Erhaltung des kartierten Feldgehölzes durch Festsetzung einer Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Wasser)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung der Versiegelung und dadurch bestmögliche Erhaltung der Wasseraufnahmefä-

higkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

10.2.2.5 Schutzgut bezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

10.2.2.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünlandflächen	Der naturschutzfachlich geringwertige Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Erhaltung des kartierten Feldgehölzes; Aufwertung der Gewässer; Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtentypen und Photovoltaik-Anlagen	Da lediglich geringwertige Lebensräume überbaut und die naturschutzfachlich bedeutsameren Bereiche aufgewertet werden, zudem umfangreiche Grünflächen für die Eingrünung des Plangebietes zur Verfügung stehen, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als mäßig betrachtet werden.

10.2.2.7 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Großflächige Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen größtenteils verloren.	Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Auf Grund der großflächigen Versiegelung und der daraus folgenden erheblichen Beeinträchtigung liegt beim Schutzgut Boden der Schwerpunkt des Eingriffes.

10.2.2.8 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung des anfallenden Niederschlags-Wassers in dem Retentionsbecken mit Drosselabfluss in den "Hüttenbach"; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei	Es findet ein unerheblicher Eingriff statt, da die Versickerungsleistung der überplanten Flächen meist bereits gering ist und das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser gedrosselt in den lokalen Wasserkreislauf zurückgeführt wird.

10.2.2.9 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünlandflächen	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft, da der Fläche in Bezug auf den Kaltluftabfluss keine Siedlungsrelevanz zukommt.

10.2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Anlage von Wohngebäuden und Gewerbebaukörpern	Vorverlagerung des Ortsrandes in einem exponierten Bereich	Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete; Erhaltung des Feldgehölzes und des Bergahorns	Durch die Eingrünung in Richtung der freien Landschaft und die Strukturanreicherung entlang des "Hüttenbaches" findet kein erheblicher Eingriff statt.

10.2.2.11 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.2.12 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Innerhalb des Plangebietes werden bereits in umfangreichem Maße aufwertende Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften umgesetzt, um den Eingriff in das Schutzgut weitestgehend zu minimieren (siehe unter Punkt

"Schutzgut Arten/Lebensräume). Es verbleibt dennoch ein Eingriff in das Schutzgut, der auf den Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden (siehe unten) durch weitere naturschutzfachliche Maßnahmen vollständig kompensiert werden kann.

10.2.2.13 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung von 3,93 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungssystematik für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird nur auf die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklassen 4-5 (hoch-sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Stufe 2-3).

Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach den Bodenschätzungskarten, die das Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Bodenschutz, zur Verfügung stellte. Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff berechnet. Im östlichen Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" (Flächengröße 0,19 ha) besteht auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Baurecht für eine Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche. Daher ist hier bereits jetzt die Überbauung von 0,15 ha der Fläche zulässig. Da an der Versiegelungsmöglichkeit durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts geändert wird, entsteht in diesem Bereich aus planungsrechtlicher Sicht kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff.

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	erforderlicher Kompensationsbedarf in haWE
natürliche Bodenfruchtbarkeit				
für die versiegelten Flächen	1,06	2	1	1,06
für die teilversiegelten Flächen	0,01	2	1	0,01

für die versiegelten Flächen	2,46	3	1	4,92
für die teilversiegelten Flächen	0,25	3	1	0,50
Summe	3,78			6,49

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

für die versiegelten Flächen	1,36	2	1	1,36
für die teilversiegelten Flächen	0,08	2	2	0,00
für die versiegelten Flächen	2,16	4	1	6,48
für die teilversiegelten Flächen	0,18	4	2	0,36
Summe	3,78			8,20

Filter und Puffer für Schadstoffe

für die versiegelten Flächen	1,36	3	1	2,72
für die teilversiegelten Flächen	0,08	3	1	0,16
für die versiegelten Flächen	2,16	4	1	6,48
für die teilversiegelten Flächen	0,18	4	1	0,54
Summe	3,78			9,90

Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" einen Kompensationsbedarf von 6,49 haWe, für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" von 8,20 haWe und für die Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" von 9,90 haWe.

- 10.2.2.14 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.2.15 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.2.16 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.2.17 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 10.2.2.18 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut werden auf den externen Ausgleichsflächen ausgeglichen, auf denen auch der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert wird.

Die Ausgleichsfläche 1 ("Unterhalten") befindet sich an der Landes-Straße L 324 zwischen Vogt und Wolfegg bei Unterhalten auf den Fl.-Nrn. 32/4, 113/1 und 113/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Vogt (Flächengröße etwa 0,35 ha). Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die

in den Jahren 1964 bis 1972 flächig aufgefüllt wurde (vorwiegend mit Haus- und Sperrmüll). Entsprechend der Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg vom 11.05.2009 wurde für eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche im Herbst 2009 eine Abdeckung auf die Altablagerung aufgebracht (Rekultivierung mit einer Auffüllmächtigkeit zwischen 0,20 und 0,90 m sowie Oberbodenauftrag mit einer Auffüllmächtigkeit bis max. 0,20 m, siehe hierzu Berechnung der Kompensationswirkung der Ausgleichsfläche AA "Unterhalten", Gemeinde Vogt, durch BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 16.08.2010).

Die Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos") befindet sich etwa 1,50 km nordöstlich der Ortschaft Vogt unmittelbar an der Verbindungsstraße zwischen Waldeck und Rohrmoos auf der Fl.-Nr. 222/3 der Gemarkung Vogt (Flächengröße etwa 0,92 ha). Die Fläche weist eine Hanglage mit einer Exposition Richtung Nordosten auf und wird als Mähwiese bewirtschaftet. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube (auf einer Teilfläche von etwa 0,75 ha), die von ca. 1962 bis 1985 mit Haus- und Sperrmüll, Bauschutt sowie Erdaushub aufgefüllt wurde. Die Fläche wurde 1992 vollständig rekultiviert und seither als Grünland genutzt. Laut der bodenkundlichen Bewertung der Ausgleichsfläche AA "Rohrmoos" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 19.07.2010 ist die Oberflächenabdeckung mit durchschnittlich 0,30 m nur sehr geringmächtig. Auf rund 50 % der Fläche, also etwa 0,35 ha, ist die Abdeckung nur zwischen 0,10 m und 0,25 m mächtig. Im Zentrum der Fläche befindet sich zudem eine deutliche Einmuldung, welche die landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese deutlich erschwert. Geplant sind daher eine zwischen 0,20 m und im Bereich der o.g. Einmuldung bis zu 2,00 m mächtige Auffüllung sowie ein etwa 0,20 m mächtiger Oberbodenauftrag (siehe hierzu Berechnung der Kompensationswirkung der Ausgleichsfläche AA "Rohrmoos", Gemeinde Vogt, durch BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 16.08.2010).

Folgende Maßnahmen sind nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Für die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland wird nach Abschluss der o.g. Sanierungsmaßnahmen ein autochthones Regelsaatgut auf die Flächen ausgebracht. Die Flächen werden entsprechend der o.g. Genehmigung mit autochthonem Pflanzenmaterial bepflanzt. Hierfür werden in den Randbereichen der Flächen Strauchgruppen (u.a. mit Hundrose, Weißdorn und Schlehe) sowie im Inneren Gehölzgruppen (u.a. Salweide, Eberesche, Birke, Hasel, Pfaffenhütchen und Rote Heckenkirsche) angelegt.
- Für die Pflege und Unterhaltung der Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg folgende zwei Varianten möglich: Die Flächen können entweder durch eine zweischürige Mahd (1. Schnitt ab dem 15.06, 2. Schnitt Ende September) pro Jahr bei gleichzeitiger Entzugsdüngung gepflegt werden. Alternativ können die Flächen auch durch den temporären Besatz mit Vieh (Rinder oder Schafe, für eine extensiv

genutzte Standweide max. 1,5 GV/ha) unterhalten werden.

Der Verlust des Intensiv-Grünlandes wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland ausgeglichen. Die Maßnahmen dienen langfristig der Schaffung eines mageren Standortes, der die Ausbreitung und Etablierung von Pflanzenarten fördert, die auf nährstoffärmere Standortbedingungen angewiesen sind. Auf Teilen der Fläche erfolgt die Pflanzung von Feldgehölzen. Diese Maßnahme erhöht den Struktureichtum der Ausgleichsfläche und schafft zusätzlichen Lebensraum und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna (Früchte tragende Gehölze, arten- und blütenreiche Krautflur). Insekten werden vor allem durch das vielfältige Blütenangebot gefördert, die zum Nestbau für Wildbienen, Grabwespen u.ä. Insekten wichtig sind. Vögel (u.a. die Zielart Neuntöter) profitieren vom Angebot guter Nistgelegenheiten in den gepflanzten Dornen-Sträuchern sowie vom Futterangebot der Beeren tragenden Gehölze.

Für die Aufnahme eines zusätzlichen Fuß- und Radwegeabschnittes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweist sich die Zuordnung einer weiteren externen Ausgleichsfläche als erforderlich, da weitere 550 m² für den versiegelten Weg und 1.150 m² für das Begleitgrün beansprucht werden. Diese Fläche ("Ausgleichsfläche 3") befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend auf der Fl.-Nr. 734/1 (Teilfläche). Es handelt sich hierbei um eine etwa 1.730 m² große Teilfläche des Waldstückes "Lange-Furt", die im Rahmen der Waldumwandlung zur Einhaltung des 30 m breiten Waldabstandes gerodet wird (siehe hierzu Umweltbericht unter Punkt 10.2.2.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume"; für die Waldumwandlung in diesem Bereich erfolgt eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle). Die genannte Teilfläche bietet sich für naturschutzfachliche Maßnahmen an, da der nach der Rodung neu entstehende Waldtrauf Aufwertungspotential aufweist und die umliegenden Offenlandbereiche nach der Zielartenkartierung des Landratsamtes Ravensburg als Lebensraum der 3. Priorität für den Neuntöter kartiert sind.

Folgende Maßnahmen sind nach Durchführung der Waldumwandlung auf der Ausgleichsfläche 3 vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Für die Entwicklung eines naturnahen Waldmantels werden Sträucher entlang des neu entstehenden Waldtraufes gepflanzt. Hierbei werden etwa 50 % Dornen tragende Arten wie Weiß- oder Rotdorn, Brombeeren und Schlehen zur Förderung des Neuntötters verwendet. In den umliegenden Randbereichen wird die Entwicklung eines Hochstauden- und Wildkrautsaumes angestrebt.
- Des Weiteren werden vielfältig strukturierte Feldgehölze mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern gepflanzt (zu 50 % Dornen tragende Sträucher zur Förderung des Neuntötters, s.o.). Durch extensive Pflege ist sicherzustellen, dass die darüber hinaus verbleibenden Offenlandflächen dauerhaft erhalten bleiben und somit ein halboffener und struktureicher, auf die Zielart Neuntöter ausgerichteter Lebensraum geschaffen werden kann.

10.2.2.19 Schutzgut Boden: Nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen ergeben sich durch die Sanierung der Altablagerungen "Unterhalden" und "Rohrmoos" auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" folgende Aufwertungen bei den einzelnen Bodenfunktionen (siehe hierzu Berechnung der Kompensationswirkung der Ausgleichsfläche AA "Unterhalden" und Berechnung der Kompensationswirkung der Ausgleichsfläche AA "Rohrmoos", Gemeinde Vogt, durch BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG, jeweils vom 16.08.2010).

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	geschaffener Kompensationsumfang in haWE
natürliche Bodenfruchtbarkeit				
Ausgleichsfläche 1 ("Unterhalden")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,35	2	4	0,70
Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,92	2	4	1,84
Summe	1,27			2,54

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	geschaffener Kompensationsumfang in haWE
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf				
Ausgleichsfläche 1 ("Unterhalden")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,35	2	4	0,70
Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,92	2	4	1,84
Summe	1,27			2,54

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	geschaffener Kompensationsumfang in haWE
Filter und Puffer für Schadstoffe				
Ausgleichsfläche 1 ("Unterhalden")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,35	2	4	0,70
Ausgleichsfläche 2 ("Rohrmoos")				
Oberbodenauftrag/Rekultivierung	0,92	2	4	1,84
Summe	1,27			2,54

Der Verlust der Bodenfunktionen wird durch die fachgerechte Verwertung von Bodenmaterial im Bereich der beiden Altablagerungen "Unterhalden" und "Rohrmoos" ausgeglichen. Die Aus-

gleichsmaßnahmen führen zu einer Aufwertung der betrachteten Bodenfunktionen. Die Überdeckung der Ablagerung mit Bodenmaterial sowie mit kultivierbaren, humosen Oberboden optimieren die Struktur und Wasserspeicherfähigkeit des Wurzelraumes. Die Überdeckung des Ablagerungskörpers wird verbessert. Die Vergrößerung der ungesättigten Bodenzone sowie die Aufbringung eines humosen Oberbodenhorizontes erhöhen die natürliche Bodenfruchtbarkeit und werten die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" auf. Durch die Bepflanzung mit tief wurzelnden Feldgehölzen wird die Bodenstruktur aufgelockert und gleichzeitig ein verbesserter Erosionsschutz erzielt. Dadurch wird auch vermieden, dass die anstehenden Böden (und die darin enthaltenen Nährstoffe) erodieren.

Nach Umsetzung der o.g. Sanierungsmaßnahmen verbleibt für das Schutzgut Boden im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" ein rechnerisch ermitteltes Kompensationsdefizit von 3,95 haWe für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit", von 5,66 haWe für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und von 7,36 haWe für die Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe". Innerhalb des Plangebietes wurden bereits umfangreiche schutzgutspezifische Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, Extensivierung von Grünland; bodenschonende Anlage des Retentionsbereiches (siehe auch Punkt ("Anderweitige Planungsmöglichkeiten))). Da der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf auf Grundlage der o.g. Arbeitshilfe als im Vergleich zum Eingriff nicht verhältnismäßig bzw. nur schwer zumutbar für die Gemeinde betrachtet werden kann, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Bodenschutz durch die fachgerechte Umsetzung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Mit dem Sachbereich Bodenschutz wurde zudem vereinbart, dass eine durch die Gemeinde bereits umgesetzte Entsiegelung eines asphaltierten Fußgängerweges südlich der Sporthalle (Mozartstraße 31) nachträglich als Ausgleich für den Eingriff durch den neu in den Geltungsbereich aufgenommen Abschnitt des Fuß- und Radweges angerechnet werden kann. Der hinzukommende Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen.

- 10.2.2.20 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 10.2.2.21 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 10.2.2.22 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 10.2.2.23 Ergebnis: Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig abgedeckt werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.3.1 Standortalternativen

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums, das die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit sich bringt, innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Die nun vorgesehene Fläche erscheint auf Grund der Lage an der L324, seiner Nähe zum Ortskern und der vorhandenen Gebietstopographie als geeignet. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

10.2.3.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden acht unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet (siehe hierzu städtebauliche Begründung unter Punkt "Vorentwurfs-Alternativen"). Die Gewässer und das Biotop als naturschutzfachlich bedeutsame Elemente wurden bei allen Vorentwurfs-Alternativen entsprechend berücksichtigt. Für das Retentionsbecken standen zwei verschiedene Standorte zur Auswahl: zum einen der in der vorliegenden Planung nun festgesetzte Standort, zum anderen die östlich daran angrenzende steilere Fläche. Um die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, fiel die Entscheidung auf den jetzigen Standort, da hier die Anlage von bodenschonenden flachen Retentionsmulden möglich ist. Am östlichen, deutlich steileren Standort hätte die Anlage der Retentionsbecken einen deutlich größeren Eingriff in das Schutzgut Boden dargestellt.

10.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe für die Naturschutzbehörden und die Naturschutzbeauftragten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

10.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

10.3.1.4 Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten liegen vor:

– Ergebnisvermerk vom 12.11.2008 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am

- 04.11.2008 mit Stellungnahmen der Sachbereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Abwasser.
- Ergebnisvermerk vom 17.11.2009 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am 06.11.2009 mit Stellungnahmen der Sachbereiche Naturschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz.
 - Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber zum Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 06.07.2010.
 - Geotechnisches Gutachten der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 04.06.2010 in Bad Wurzach.
 - Bodenkundliche Bewertung der Ausgleichsfläche AA "Rohrmoos" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 19.07.2010.
 - Orientierende Untersuchung der Altablagerung "Rohrmoos" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 30.04.2007.
 - Erweiterte orientierende Untersuchung der Altablagerung "Rohrmoos" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 23.09.2009.
 - Orientierende Erkundung der Altablagerung "Unterhalden" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 30.11.2004.
 - Ergänzende orientierende Erkundung der Altablagerung "Unterhalden" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 31.05.2007.
 - Sanierungsuntersuchung der Altablagerung "Unterhalden" der BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 27.02.2009.
 - Vogt, AA "Rohrmoos": Bewertung der Ausgleichsfläche, hier: Berechnung der (möglichen) Kompensationswirkung, Gemeinde Vogt, durch BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 16.08.2010.
 - Vogt, AA "Unterhalden": Berechnung der Kompensationswirkung der Ausgleichsfläche, Gemeinde Vogt, durch BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 16.08.2010.

10.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr.3a Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- 10.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

10.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

10.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Vogt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Bauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem angrenzenden geschützten Biotop aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

10.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.4.1 Durch den Bebauungsplan werden Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,80, ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,30 sowie Mischgebiete mit einer GRZ von 0,50 bzw. 0,60 ausgewiesen.

10.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 7,31 ha.

10.3.4.3 Im Südwesten grenzt das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldgehölz im Osten von Vogt" (Nr. 182244366780) an das Plangebiet an. Im nordwestlichen Plangebiet steht das Naturdenkmal "Bergahorn an der K7993 östlich von Vogt" (Nr. 84360782718). Das Biotop wird nicht überplant. Das Naturdenkmal wird durch die Festsetzung einer Grünfläche in die Planung integriert. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072), das von der Planung nicht betroffen ist. In derselben Richtung, gut 600 m entfernt, liegt das gemeldete FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg" (Nr. 8224-341), welches nahezu flächengleich mit dem Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos-Mollenweiher" (Nr. 4.149) ist. Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete durch indirekte Wirkfaktoren (Lärm, Licht, Luftschadstoffe; Einleitungen in Gewässer) sind auf Grund der Entfernung, der Gewässerverläufe und der Topographie nicht zu erwarten.

10.3.4.4 Innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um intensiv genutzte Mähwiesen in süd-exponierter Hanglage. Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an die bestehenden Landesstraßen L 324 und L 325 an, im Norden zusätzlich an das Baugebiet "Lange-Furt". Östlich an das Plangebiet grenzt ein Mischwald ("Lange-Furt") an. Im westlichen Plangebiet fließt der "Hütten-

bach" von Norden nach Süden. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Zufluss zum "Hüttenbach". Zusätzlich werden die Grünlandflächen des Plangebietes durch weitere, das Baugebiet "Lange-Furt-Weg" entwässernde Gräben durchzogen. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten und Straßen), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus. Die naturschutzfachlich und für die Artenvielfalt bedeutsameren Bereiche werden in der Planung entsprechend berücksichtigt bzw. durch gezielte naturschutzfachliche Maßnahmen in ihrer Funktion als Lebensraum gestärkt. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Bestandssituation vorerst unverändert.

- 10.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur; naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens; gewässerökologische Maßnahmen; Erhaltung des kartierten Feldgehölzes durch die Festsetzung einer Grünfläche; Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen; Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Um den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig zu kompensieren, erfolgen auf den externen Ausgleichsflächen 1 und 2 Auffüllungen mit Oberboden. Die Flächen werden nachfolgend zu artenreichem Grünland mit Feldgehölzen hin entwickelt. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 3 werden auf die Zielart Neuntöter ausgerichtet (Anlage eines Waldmantels und Pflanzung von Feldgehölzen mit vorwiegend dornenreichen Arten; extensive Nutzung des verbleibenden Offenlandes).
- 10.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung der verbleibenden Schutzgüter. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann teils über das Schutzgut Boden abgedeckt werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in verbal-argumentativer Form schutzgutübergreifend erbracht.
- 10.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 10.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

11.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze und zu Werbeanlagen in den Baugebieten.

11.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

11.1.2 Stellplätze und Garagen

11.1.2.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Zudem ist auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, die die Anzahl der Stellplätze unabhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße regelt. Ferner ist damit zu rechnen, dass es auf Grund der unmittelbaren Nähe zwischen gewerblichen, gemischten und Wohn-Bauflächen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Parkplatzbedarf auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes kommen kann, weshalb mit der getroffenen Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze einem Stellplatzmangel vorgebeugt werden soll.

11.1.3 Werbeanlagen

11.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich sensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 12.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 12.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

- 12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7,48 ha
- 12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,57	21,0%
Baufläche als MI	0,73	9,7%
Bauflächen als GE	2,04	27,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	1,66	22,2%
Öffentliche Grünflächen	1,48	19,8%

- 12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 18,0 %
- 12.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 25
- 12.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha im allgemeinen Wohngebiet (WA): 16,23
- 12.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 63

12.2.2 Erschließung

- 12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Gemeinde
- 12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Baden-Württemberg
- 12.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG
- 12.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Vogt
- 12.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen Straßenbau	€	850.000,-
Straßenbeleuchtung	€	50.000,-
Linksabbiegespur L325	€	175.000,-
Linksabbiegespur L324	€	65.000,-
Radweg Ruggen	€	115.000,-
Schmutzwasserkanal	€	390.000,-
Regenwasserkanal	€	470.000,-
Retentionsbecken	€	95.000,-
Wasserversorgung	€	140.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	25.000,-
Gesamt	€	2.375.000,-

- 12.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksver-

äußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

12.3 Zusätzliche Informationen

12.3.1 Planänderungen

12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.07.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.07.2010 wie folgt Berücksichtigung:

- Verschiebungen bei den geplanten Grundstücksgrenzen mit den Nrn. 25 und 26 und Anpassung der Festsetzungen im zeichnerischen Teil
- Herausnahme von zwei zu pflanzenden Bäumen nördlich des in Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweges
- Änderung der Festsetzung zu den Gewerbegebieten 1-6 dahingehend, dass Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 ausnahmsweise zugelassen werden können
- Aufnahme einer Festsetzung zu Zahl der Vollgeschoße
- Änderung der Festsetzung zum Retentionsbereich dahingehend, dass ein Dauerstau zulässig ist
- Änderung der Festsetzung zu Insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen
- Herausnahme der Bäume 1. Wuchsklasse aus der für die Baugebiete festgesetzten Pflanzliste
- Aufnahme eines Hinweises zu Photovoltaikanlagen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.3.1.2 Bei der Planänderung vom 11.11.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.11.2010 enthalten):

- Zurücknahme des Geltungsbereiches im Bereich des kartierten Biotopes im Südwesten
- Aufnahme von zwei weiteren Bereichen, in denen das Leitungsrecht festgesetzt ist
- Herausnahme des Ausschlusses von Werbeanlagen aus der Festsetzung zu Gewerbegebieten (GE₁₋₆)
- Aufnahme der Festsetzung zu Zahl der Vollgeschoße
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu Höhe der Werbeanlagen

- Ergänzung der Festsetzung zu Verkehrsflächen als Begleitgrünfläche
- Änderung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aufnahme einer Festsetzung zu Baumschutzmaßnahmen
- Ergänzung der Festsetzung zu insektenschonender Beleuchtung und Herausnahme der entsprechenden Vorschrift bei den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zu insektenschonenden Photovoltaikanlagen (statt eines Hinweises)
- Änderung der Festsetzung zur Pflege der öffentlichen Grünflächen (Aufnahme eines Hinweises mit Vorgaben zu Mahd und Düngung)
- Herausnahme der nachrichtlichen Übernahme des Biotops
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.3.1.3 Bei der Planänderung vom 17.11.2010 fanden die Überlegungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung:

- Aufnahme weiterer Verkehrsflächen und Verkehrsflächen als Begleitfläche im Südosten entlang der L 325 sowie redaktionelle Anpassung der Verkehrsflächen und Sichtflächen im Kreuzungsbereich und Erweiterung des Geltungsbereiches
- Ergänzung der Festsetzung zur Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (Aufnahme der Ausgleichsfläche 3)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.3.1.4 Bei der Planänderung vom 24.11.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.11.2010 wie folgt Berücksichtigung:

- Zurücknahme eines 4,00 m breiten Streifens im Süden der Gewerbegebiete 2 und 3 (GE₂ und GE₃) und gleichzeitig Vergrößerung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) und der öffentlichen Grünfläche; entsprechend Anpassung der Grundstücksgrößen und des in diesem Bereich verlaufenden Leitungsrechtes
- Erhöhung der festgesetzten Wandhöhe um 1,00 m und der festgesetzten Firsthöhe um

- 0,50 m bei den Grundstücken mit dem Typ 6
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.3.1.5 Bei der Planänderung vom 09.02.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.02.2011 enthalten):

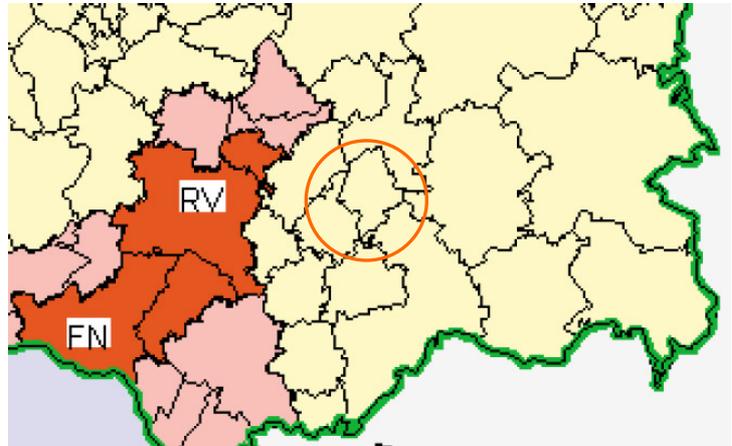
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.3.1.6 Bei der Planänderung vom 06.07.2011 fanden die Überlegungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung:

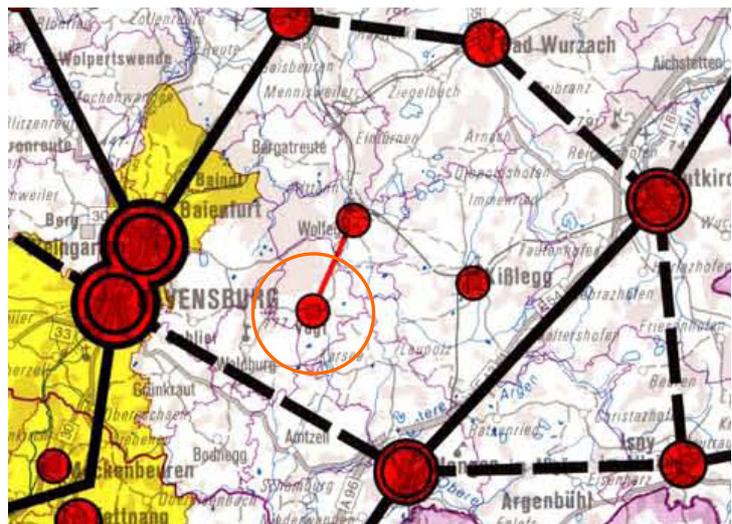
- Herausnahme der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Norden und Anpassung des dort verlaufenden Leitungsrechtes
- Aufnahme einer Baugrenze für das im nordwestlichen Planbereich liegende Mischgebiet und Anpassung der hiervon betroffenen Festsetzungen (z.B. Aufnahme der Immissionsschutz-Festsetzung 3, Erweiterung des Geltungsbereiches)
- Herausnahme von im Plangebiet hinweislich dargestellten Regenwasser- und Abwasserkanälen
- Änderung der im nördlichen Plangebiet liegenden Begleitgrünfläche in eine private Grünfläche
- Aufnahme eines Zufahrtsverbotes im nordwestlichen Plangebiet
- Streichung der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschoßen
- Änderung der Festsetzung zur Höhe des Hauptgebäudes im Bereich des Gewerbegebiets 6
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 12.3.1.7 Bei der Planänderung vom 13.07.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.07.2011 wie folgt Berücksichtigung:
- Änderung der Festsetzung zur Höhe des Hauptgebäudes im Bereich des Gewerbegebiets 6
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 12.3.1.8 Bei der Planänderung vom 30.08.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.09.2011 enthalten):
- redaktionelle Änderung der Festsetzung zu Retention von Niederschlagswasser
 - Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
 - Aufnahme des Hinweises zur Baugrenze
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

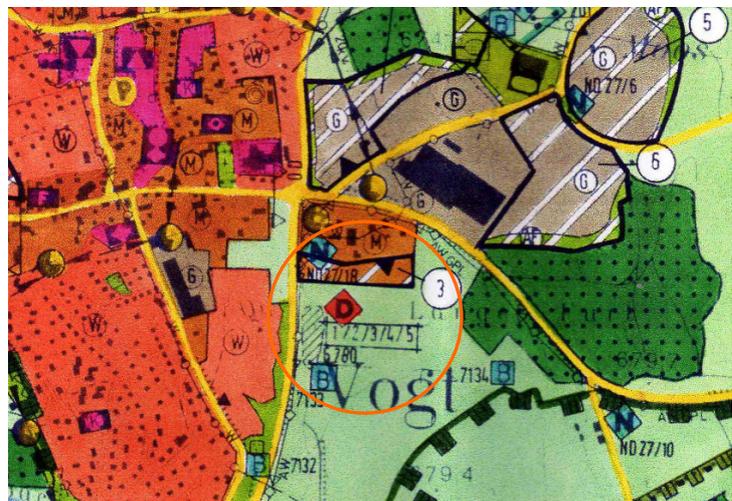
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte; Darstellung als Kleinzentrum zusammen mit Wolfegg



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und geplante gemischte Bauflächen (M)



Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet, im Vordergrund der "Hüttenbach", im Hintergrund die bereits bestehende Bebauung am "Lange-Furt-Weg"



Blick von Südosten auf das Planungsgebiet, rechts im Bild die bereits bestehende Bebauung am "Lange-Furt-Weg", links im Bild der Ortskern mit Kirchturm



Blick von Osten nach Westen im Planungsgebiet, im Hintergrund das vorhandene Biotop



Blick von Norden in Richtung Osten entlang der L325, im Hintergrund der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Wald



Blick von Norden nach Süden über das Planungsgebiet, rechts im Bild das Gebäude "Lange-Furt-Weg Nr. 40"



Blick von der Mitte des Planungsgebietes in Richtung Südosten



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2009. Der Beschluss wurde am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc

(Bürgermeister Peter Smigoc)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 30.03.2010 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.07.2010 bis 31.08.2010 (Billigungsbeschluss vom 14.07.2010; Entwurfsfassung vom 14.07.2010; Bekanntmachung am 22.07.2010) und in der Zeit vom 10.12.2010 bis 31.12.2010 (Billigungsbeschluss vom 24.11.2010; Entwurfsfassung vom 24.11.2010; Bekanntmachung am 02.12.2010) sowie in der Zeit vom 05.08.2011 bis 19.08.2011 (Billigungsbeschluss vom 13.07.2011; Entwurfsfassung vom 13.07.2011; Bekanntmachung am 28.07.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc

(Bürgermeister Peter Smigoc)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen von Terminen am 07.10.2008, 04.11.2008 und 06.11.2009 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 26.07.2010 (Entwurfsfassung vom 14.07.2010; Billigungsbeschluss vom 14.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.12.2010 zu der Entwurfsfassung vom 24.11.2010 (Billigungsbeschluss vom 24.11.2010; Bekanntmachung am 02.12.2010) und mit Schreiben vom 29.07.2011 zu der Entwurfsfassung vom 13.07.2011 (Billigungsbeschluss vom 13.07.2011; Bekanntmachung am 28.07.2011) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3

BauGB).

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2011 über die Entwurfsfassung vom 30.08.2011.

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc
(Bürgermeister Peter Smigoc)

15.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Vogt, den 15.12.2011

gez. Bgm. Smigoc
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" 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 20.01.2012

gez. Bgm. Smigoc
(Bürgermeister Peter Smigoc)

15.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vogt, den 20.01.2012

gez. Bgm. Smigoc

(Bürgermeister Peter Smigoc)

Plan aufgestellt am: 07.07.2010
Plan geändert am: 14.07.2010
Plan geändert am: 11.11.2010
Plan geändert am: 17.11.2010
Plan geändert am: 24.11.2010
Plan geändert am: 09.02.2011
Plan geändert am: 06.07.2011
Plan geändert am: 13.07.2011
Plan geändert am: 30.08.2011

Planer:

.....
(i.A. N. Doll)

Büro Sieber, Lindau (B)

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