

2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Gemeinde Vogt

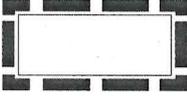
Fassung 05.12.2023

Inhalte

1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	2
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	3
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	4
4	Satzung	7
5	Begründung	9
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	11
7	Verfahrensvermerke	16

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

- 2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- "Je Baugrundstück sind im WA max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Teilung von Grundstücken ist die Gesamtzahl zulässiger Wohnungen einzuhalten."*
- wird ersatzlos gestrichen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.2 
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" der Gemeinde Vogt
- Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.
- (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

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

3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" der Gemeinde Vogt

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Höferwiesen Nord" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

3.2

Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation, sowie randlich Niedermoorablagerungen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.3 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die

für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

4.4 Brandschutz

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften 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 sowie Ziff. 5.1 Ind-BauRL.

Die Feuerwehr Vogt verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehren Weingarten und Wangen im Allgäu können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort jeweils stationierten Drehleitern nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.12.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.12.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 05.12.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.12.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

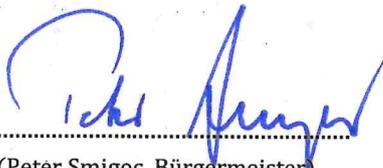
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zur Zahl der Stellplätze nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vogt, den 22.01.2024



(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

- 6.1 Allgemeine Angaben
- 6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
- 6.1.1.1 Der zu überplanende und zu ändernde Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt.
- 6.1.2 Erfordernis der Planung
- 6.1.2.1 Der Bebauungsplan "Höferwiesen Nord" wurde am 01.10.1997 und die "1. Änderung des Bebauungsplans Höferwiesen Nord" am 19.02.2015 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist größtenteils umgesetzt, d.h. die Grundstücke sind bebaut.
- 6.1.2.2 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Der Gemeinde Vogt liegen zum einen zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Zum anderen wurden in der Vergangenheit im Baugebiet "Höferwiesen Nord" zahlreiche Befreiungen, insbesondere zum Zwecke der Wohnraumvermehrung erteilt. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, die Festsetzungen 1.4 (Wohnungsanzahl) und 2.8 (Stellplätze) zu ändern.
- 6.1.2.3 Durch die Aufhebung der Beschränkung der Wohneinheiten (1.4) soll eine Nachverdichtung im Ortsbereich ermöglicht werden. Damit wird dem derzeitigen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen, ohne zusätzliche öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Damit wird auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.
- 6.1.2.4 Die weiteren Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsmaß, Geschossigkeit, etc. haben weiterhin Bestand, so dass die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke auf diese Weise geregelt und in einem gewissen Rahmen gehalten werden.
- 6.1.2.5 Gleichzeitig soll die Festsetzung "2.8. Stellplätze", die enthält, dass je Wohneinheit mit mehr als 70 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze, je Wohneinheit mit weniger als 70 m² mindestens 1 Stellplatz herzustellen ist, entsprechend geändert werden. Die Änderung soll folgendermaßen lauten: "Je neu geschaffene Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen". Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für jede neu geschaffene Wohneinheit ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen und die zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu einer Belastung des öffentlichen Verkehrsraums durch parkende PKW werden.
- 6.1.2.6 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.3 Übergeordnete Planungen

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

6.1.3.2 Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird durch die geringfügigen Änderungen nicht berührt.

6.1.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.1.4.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu nicht geändert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
- 7.1.1 Umweltprüfung
- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 7.2.1 Bestandsaufnahme
- 7.2.1.1 Der zu überplanende und zu ändernde Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt und ist durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Norden durch die Straße "Höferwiesen" begrenzt. Im Westen grenzt weitere Bestandsbebauung an. Südlich bzw. südöstlich stockt eine Hecke, dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich befindet sich ein Spielplatz.
- 7.2.1.2 Für den Bereich besteht bereits Baurecht, daher sind für die nachfolgende Bestandsaufnahme die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.07.1997 (rechtsverbindlich seit 01.10.1997) bzw. jene von der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Höferwiesen Nord" in der Fassung vom 11.02.2015 maßgeblich.
- 7.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Innerhalb des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden, daher sind wesentliche Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. In den südlichen und südöstlichen Randbereichen kommen unversiegelte Gartenflächen vor, die aufgrund der Nutzung von nichtheimischen Arten geprägt sind. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Nutzung und der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen nicht vorhanden. Für artenschutzrechtlich rele-

vante Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Relevante Vogelarten sind aufgrund der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecke südöstlich Hankel" (Biotop-Nr. 1-8224-436-7114). Eine Vielzahl weiterer, gesetzlich geschützter Biotope befinden sich im landschaftlichen Umfeld nordwestlich, westlich und südlich des Plangebiets (Feldgehölze, Gebüsche, Nasswiesen, Röhrichte etc.).

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

Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht im Bereich der hügeligen Jungmoränenlandschaft. Gemäß der Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg ist als Bodentyp hauptsächlich die Parabraunerde-Braunerde ausgebildet, als Bodenart ist kiesiger, sandiger und schluffig-sandiger Lehm über kiesigem sandigem Lehm und lehmigem Sand anzunehmen. Innerhalb des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden, daher sind wesentliche Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Durch die Nutzungen im Gebiet sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen (Gärten) hinsichtlich ihrer vertikalen Schichtung und Zusammensetzung stark anthropogen überformt und nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Dennoch können die Böden in diesen Bereichen ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

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

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Gräben, die ein Niedermoor entwässern. Über den Grundwasserflurabstand und die Grundwasserbeschaffenheit liegen keine exakten Informationen vor. Weiter südlich, im Bereich des Niedermoores, ist oberflächennahes Grund- bzw. Schichtwasser anzunehmen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der Versiegelung ist die Versickerungsleistung eingeschränkt. In den unversiegelten Bereichen (Gärten) kann das anfallende Niederschlagswasser zumindest in geringem Umfang versickern. Im Rahmen der Wohnnutzung kommt es bereits zu anfallenden Abwässern. Ein Anschluss an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gegeben. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem der Gemeinde abgeleitet. Das über die Dachflächen und die befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gepuffert und über das öffentliche Regenwassersystem in den südöstlich verlaufenden Wassergraben abgeleitet.

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

Im Bestand sind keine ausreichend großen Freiflächen vorhanden, die in nennenswerten Umfang Kaltluft produzieren. Die für die Kaltluftproduktion relevanten Flächen sind die südlich und westlich des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die wenigen Gehölzbestände innerhalb des überplanten Bereiches produzieren nur in geringem Umfang Frischluft und tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung geringfügig zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Nutzungen und Verkehrswege innerhalb und im Umfeld der Planung

kommt es bereits zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch insgesamt von einer guten Luftqualität auszugehen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes kann es zu vorübergehenden u. U. belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigung) kommen.

7.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft "Voralpines Moor- und Hügelland". Innerhalb des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden, daher sind wesentliche Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Kulturhistorisch oder landschaftsökologisch bedeutsame Elemente kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor, jedoch wirken vor allem die südlich vorgelagerte Hecke sowie der Gehölzbestand auf dem Spielplatz landschaftsprägend und sind aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Aufgrund der Nutzung kommt dem Plangebiet aus Sicht der Erholungseignung keine Bedeutung zu. Der östlich angrenzende Spielplatz wird durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Der Bereich der 2. Änderung ist nicht exponiert und aus der freien Landschaft durch die im Süden stockende Hecke nur bedingt einsehbar. Einblicke bestehen vor allem von den angrenzenden Wohngrundstücken sowie von der Straße "Höferwiesen". Aus größerer Distanz sind die Blickbeziehungen durch die Bestandsbebauung eingeschränkt.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Beschränkung der Wohneinheiten (Festsetzung "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden") ersatzlos gestrichen und hierdurch eine Nachverdichtung im Ortsbereich ermöglicht. Damit wird dem derzeitigen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen, ohne zusätzliche öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und weitere Versiegelungen. Damit wird auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zu den Stellplätzen (Festsetzung "Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken") dahingehend geändert, dass künftig unabhängig von der Wohnfläche je neu geschaffene Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für jede neu geschaffene Wohneinheit ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen und die zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu einer Belastung des öffentlichen Verkehrsraums durch parkende PKW werden.

7.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die 2. Änderung betrifft ausschließlich bereits bebaute Bereiche, daher ergeben sich hierdurch keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume und die Biologische Vielfalt. Die grünordnerischen Festsetzungen des

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fassung vom 08.07.1997) und dessen 1. Änderung (Fassung vom 11.02.2015) bleiben unberührt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

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

Das unmittelbar südlich des Plangebiets vorkommende gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecke südöstlich Hankel" (Biotop-Nr. 1-8224-436-7114) ist aufgrund der unwesentlichen Inhalte der 2. Änderung nicht von dieser betroffen. Gleiches gilt für die im landschaftlichen Umfeld vorkommenden Biotope.

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

Durch die Inhalte der 2. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich versiegelte Flächen betroffen sind. In den unversiegelten Flächen des zu ändernden Bereiches können die Böden auch weiterhin in gewissem Umfang ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) erfüllen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

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

Durch die Inhalte der 2. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser. Die anfallenden Abwassermengen erhöhen sich nicht oder nur unwesentlich und werden wie bislang abgeleitet. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bleibt unverändert. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich versiegelte Flächen betroffen sind. Daher ergeben sich keine Veränderungen in Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate.

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

Durch die Inhalte der 2. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich versiegelte Flächen betroffen sind. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und tragen auch weiterhin in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei. Auch deren temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bleibt bestehen. Veränderungen hinsichtlich der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Von den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zu vorübergehenden u. U. belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung) kommen.

7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Inhalte der 2. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die zulässigen Gebäudehöhen und -kubaturen bleiben unverändert. Demnach ergeben sich keine Änderungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Ökologisch bedeutsame oder landschaftsästhetische Elemente sind von der 2. Änderung nicht betroffen. Die südlich vorgelagerte Hecke sowie der Gehölzbestand auf dem Spielplatz bleiben erhalten und damit weiterhin landschaftsprägend für das Ortsbild. Für die Naherholung lassen sich

keine Beeinträchtigungen ableiten. Die Blickbeziehungen und Einsehbarkeiten bleiben unverändert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Da bis auf die Aufhebung der Beschränkung der Wohneinheiten und der Vorgabe zur Schaffung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, bleiben die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fassung vom 08.07.1997) und dessen 1. Änderung (Fassung vom 11.02.2015) unverändert bestehen. Es werden darüber hinaus keine über die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung hinausgehenden, grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen.

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.11.2019. Der Beschluss wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 01.09.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.08.2023).

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.10.2023 bis 14.11.2023 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2023; Entwurfsfassung vom 04.09.2023; Bekanntmachung am 28.09.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

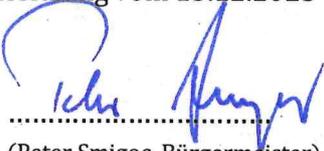
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 26.09.2023 (Entwurfsfassung vom 04.09.2023; Billigungsbeschluss vom 19.09.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2023 über die Entwurfsfassung vom 05.12.2023.

Vogt, den 22.01.2024



(Peter Smigoc, Bürgermeister)

8.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 05.12.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Vogt, den 22.01.2024



.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" 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 31.01.2024

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.09.2023

Plan geändert am: 05.12.2023



**Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
„Höferwiesen Nord“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu**

(Fassung vom 05.12.2023)

