

Gemeinde Vogt Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 26.04.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
02.11.2021

1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Die im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins vom 06.05.2019 von den anwesenden Bürgern vorgebrachten Fragen wurden während des Unterrichtungs- und Erörterungstermins beantwortet. Über den Erörterungstermin wurde am 08.05.2019 im Gemeinderat berichtet (ein Protokoll über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin liegt vor).

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2019 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 26.04.2019 bis zum 26.06.2019 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landratsamt Ravensburg, Bauen und Kreisdenkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Amtzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Kißlegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Waldburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wolfegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Große Kreisstadt Wangen im Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom 16.05.2019:	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 15.02.2019 (Az. 2519-01025) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen und wird im folgenden Abschnitt behandelt.
		<i>Stellungnahme vom 15.02.2019:</i> <i>B Stellungnahme</i> <i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i>	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis ergänzt. Die Anmerkungen zum Boden, zu den mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau, zum Geotopschutz und zu den allgemeinen Hinweisen werden zur Kenntnis genommen.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kiblegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen 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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

		<p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	
2.3.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 19.06.2019:</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>(1) Raumordnung/Bauleitplanung</p> <p>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>(2) Raumordnung/Einzelhandel</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels haben sich zu der letzten Stellungnahme keine maßgeblichen Änderungen ergeben. Es bestehen nach wie vor keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Tübingen werden zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass gegen die Planung keine raumordnerischen Bedenken vorgebracht werden. Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und unten abgewogen.</p>
		<p>II. Belange des Straßenwesens</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Landesstraße L 325 -Wangener Straße.</p> <p>Straßenbauliche Veränderungen im Bereich der Landesstraße bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen des Regierungspräsidiums werden zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit einem konkreten Vorhaben verbunden, auch nicht im Bereich Straßenbau. Änderung zur Straßenbau-Situation ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht. Der Gemeinde ist bekannt, dass straßenbauliche Veränderungen im Bereich der Landesstraße der Genehmigung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.</p>

Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	Es erfolgt kein Planänderung.
<p><i>Stellungnahme vom 19.02.2019:</i></p> <p><i>I. Belange der Raumordnung</i></p> <p><i>(1) Raumordnung/Bauleitplanung</i></p> <p><i>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</i></p> <p><i>(2) Einzelhandel:</i></p> <p><i>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Vogt die Auf-stellung des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich". Als Art der Nutzung soll ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden.</i></p> <p><i>Da in einem urbanen Gebiet Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind und sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen die Planung.</i></p> <p><i>II. Belange des Straßenwesens</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Landesstraße L 325 - Wangener Straße.</i></p> <p><i>Straßenbauliche Veränderungen im Bereich der Landesstraße bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</i></p> <p><i>Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss:</i></p> <p><i>Die Ausführungen des Regierungspräsidiums sowie die Hinweise zu Einzelhandelsgroßprojekten und straßenbaulichen Veränderungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>

		<i>Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.</i>	
2.3.3	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Tübingen Stellungnahme vom 27.06.2019:	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Leider ist die Stellungnahme einen Tag über der Frist, doch dies bitten wir krankheitshalber zu entschuldigen.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Wie von uns angeregt wurden die Kulturdenkmale dankenswerterweise nachrichtlich in den Plan- und Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. In Kapitel 7.2.3.5 der Begründung wird auch festgestellt, dass die Festsetzungen ein keiner Weise den Schutz der genannten Kulturdenkmale beeinflussen. Dies wird begrüßt, weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Denkmalschutz aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken geäußert werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Ganz offenbar wurden die Hinweise der Stellungnahme zur 1. Anhörung (siehe unten) nicht übernommen. Inhaltlich wird daher erneut auf den dort vorgetragenen Sachverhalt verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführung des Landesamts für Denkmalschutz kann nicht ganz nachvollzogen werden. Im Bebauungsplan ist bei der nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften wie dem Denkmalschutzgesetz getroffenen Festsetzungen unter 4.2 das Kulturdenkmal "Abgegangene Kapelle St. Anna und abgegangenes Kaplaneihaus" und unter 4.3 das "Denkmalschutz-Prüffallgebiet" ausgeführt. Ebenso sind bei den Hinweisen unter 5.8 die Pflichten aufgeführt, die sich für Bauherren beim Auftreten eines archäologischen Fundes ergeben. Um dem Wunsch nach Information für Bauherren nachzukommen, wird der Punkt 4.3 mit dem Namen des Prüffallgebiets sowie der In-</p>

	<p>formation ergänzt, dass für großflächige Erdarbeiten die Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich ist.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 20.02.2019:</i></p> <p><i>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</i></p> <p><i>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</i></p> <p><i>Innerhalb des überplanten Areals befinden sich einige Kulturdenkmale der bau- und Kunstdenkmalpflege (siehe Anlagen- Listenauszug sowie Kartierung).</i></p> <p><i>Wir bitten darum, diese bei den weiteren Planungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p> <p><i>Da es keine konkreten Festsetzungen gibt, die den denkmalfachlichen Belangen entgegenstehen könnten, werden -zumindest zunächst - keine Bedenken vorgetragen.</i></p> <p><i>2. Archäologische Denkmalpflege:</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan betrifft nahezu das vollständige Prüffallgebiet "Mittelalterliche Siedlung Vogt" sowie das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG "Abgegangene Kapelle St. Anna und abgegangenes Kaplaneihaus" (Begründungstexte und Kartierung s. Anlagen).</i></p> <p><i>Im Prüffallgebiet, insbesondere aber in der Denkmalfäche, sind in bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen zu erwarten, bei denen es</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise des Landesamt für Denkmalschutz aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Kunst- und Baudenkmäler wurden bereits nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2019 aufgenommen.</p>

		<p><i>sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale und Prüffallflächen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die undokumentierte Zerstörung von Kulturdenkmälern ist nach §8 DSchG unzulässig.</i></p> <p><i>Für die durch Bodeneingriffe (moderne Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) nicht tiefgreifend gestörten Areale ist bei flächigen Erdbauarbeiten (z. B. für Fundamente, Keller oder Leitungsräben) eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich. Eine abschließende denkmalfachliche Stellungnahme muss im Einzelfall anhand der Antragsunterlagen erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur konkreten Planung auch die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Je nach Art und Umfang der Erdbauarbeiten wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung Auflagen und Hinweise, u. a. auch zu einer möglichen Kostentragungspflicht, enthalten. Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid (Tel. 07071/757-2449; beate.schmid@rps.bwl.de).</i></p>	
2.3.4	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 25.06.2019:	Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Satzung § 6 Berichtigung des Flächennutzungsplans	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Anzeigeverfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrensabschlusses berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung

		<p>Im Rahmen des Anzeigeverfahrens bitten wir um Vorlage des ausgefertigten Deckblatts für den Flächennutzungsplan. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist auf die Berichtigung hinzuweisen.</p>	
		<p>Begründung Ziffer 7.2.4.4</p> <p>Der jetzige Geltungsbereich führt zur Anwendung von § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, siehe Begründung 7.2.4.4. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass eine Vorprüfung nach der Anlage 2 erforderlich wird und es keine Befreiung von der Abarbeitung des § 1 a BauGB gibt. Befreit sind nur Verfahren, die nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB aufgestellt werden, siehe § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB. Diese Unterlagen sind nachzureichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beim Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem aufgrund der Größe des Geltungsbereiches § 13a Abs. 1 Ziffer 2 ("großer 13a") BauGB zur Anwendung kommt. Im Vorfeld wurde daher vom Büro Sieber die genannte Vorprüfung nach Anlage 2 erstellt und dem Landratsamt Sachgebiet Naturschutz, zugesandt. Da das Dokument offenbar nicht beim Sachgebiet Bauleitplanung und Koordination eingegangen ist, wird die Vorprüfung vom Sieber Consult entsprechend nochmals an das Landratsamt Ravensburg versendet.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
2.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 25.06.2019:</p>	<p>C. Naturschutz</p> <p>Hinweise</p> <p>Artenschutz:</p> <p>Die Hinweise zu Umbau- und Abrissmaßnahmen aus der koordinierten Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden bislang nicht als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Es wird empfohlen, dies zu ergänzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Umbau- und Abrissmaßnahmen aus der koordinierten Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter Punkt 5.4 "Natur- und Artenschutz" ergänzt.</p>

2.3.6

**Landratsamt Ravensburg,
Brandschutz**

Stellungnahme vom
25.06.2019:

D. Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

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

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Vogt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter

Abwägung/Beschluss:

Das Einverständnis des Bereichs Brandschutz sowie die Hinweise auf gültige Vorschriften, die Installation von Überflurhydranten und die Notwendigkeit der Bereitstellung eines zweiten Rettungsweges bei Aufenthaltsräume mit einer Rettungshöhe ab 8 m werden zur Kenntnis genommen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit einem konkreten Bauvorhaben verbunden ist, ergibt sich kein Bedarf einer Anpassung des Planes. Die Vorschriften sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
2.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser Stellungnahme vom 25.06.2019:</p>	<p>E. Abwasser</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Scoping Termin verwiesen (siehe Ergebnisvermerk):</p> <p>Auch wenn es sich um eine Nachverdichtung handelt, muss die Neuerschließung der Grundstücke nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf die Gestaltung der Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung des Gebietscharakters der Vogter Ortsmitte, konkrete Bauvorhaben sind nicht mit dem Bebauungsplan verbunden. Der Verweis auf den entsprechenden Abschnitt des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf § 55 WHG wird im Bebauungsplan ergänzt.</p>
2.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Altlasten Stellungnahme vom 25.06.2019:</p>	<p>Die Kennzeichnung des Altstandortes im Plan ist erfolgt und unter Hinweise Pkt. 5.7 beschrieben.</p> <p>Der Hinweis zum Altstandort sollte mit der Erläuterung zum weiteren Handlungsbedarf ergänzt werden. Da auf Grund der ehemaligen Nutzung Anhaltspunkte für eine Altlast vorliegen, soll eine Orientierende</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Altlasten-Standort "Ehemalige Chemische Reinigung Wangener Straße" auf dem Flurstück mit der Nummer 650/1 werden zur Kenntnis genommen. Wie das Landratsamt schreibt, wurden die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung übernommen. Nun soll der weitere</p>

		<p>Altlastenuntersuchung klären, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann oder ob sich der Verdacht bestätigt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 01.03.2019</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück 650/1 liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster kartierte Altstandort, Chemische Reinigung Wangener Str. 03' (Flächennummer 2854).</i></p> <p><i>Altlastenuntersuchung (BBodSchG §§ 4, 9, 10).</i></p> <p><i>Für den Altstandort besteht weiterer Handlungsbedarf in Form einer Orientierenden Untersuchung (OU).</i></p> <p><i>D.h. es bestehen auf Grund der früheren Nutzung (Chemische Reinigung von 1973 bis 1992) Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor und im Bereich der Verdachtsfläche ist eine Orientierende Untersuchung (OU) durchzuführen. Orientierende Untersuchungen sind örtliche Untersuchungen zum Zweck der Feststellung, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt ist oder der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.</i></p> <p><i>Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Altstandort ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</i></p>	<p>Handlungsbedarf noch weiter konkretisiert werden. Der Verweis auf die Notwendigkeit einer "Orientierenden Untersuchung" wird daher im Bebauungsplan ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit einem konkreten Bauvorhaben verbunden ist.</p>
2.3.9	Industrie- und Handelskammer,	Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes möchte die Gemeinde Vogt Nachverdichtungspotenziale für die Wohnbebauung nutzen. Wir	Abwägung/Beschluss:

**Bodensee-Oberschwaben,
Weingarten**

Stellungnahme vom
26.06.2019:

begrüßen es grundsätzlich, dass mit Nachverdichtungen dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Ähnlich wie es aus dem Protokoll des Behördentermins am 26.02.2019 hervorgeht, sehen aber auch wir die Gefahr, dass sich der Gebietscharakter durch die zunehmende Wohnbebauung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet verändert.

Der Gebietstyp Urbanes Gebiet ist noch recht neu in der BauNVO, deshalb fällt u.E. die rechtliche Einschätzung schwer, dass durch diese Überplanung die ansässigen Gewerbebetriebe dauerhaft geschützt sind.

Der Gebietstyp Urbanes Gebiet wurde in die BauNVO eingeführt, um Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander leichter zu ermöglichen.

Dazu wurden die Lärmgrenzen im Vergleich zum Mischgebiet erhöht. Wenn das Urbane Gebiet gewählt wird, um nicht den Proporz zwischen Wohnen und Gewerbe, den ein Mischgebiet verlangt, einzuhalten, dann dürfen dadurch den ansässigen Gewerbebetrieben keine Nachteile entstehen.

Unter Punkt 7.2.2.2 und im Protokoll der Behördenbesprechung wird vermerkt, dass die Gemeinde ein großes Interesse hat, das Ortszentrum mit Gewerbenutzung als gemeindlichen Mittelpunkt zu erhalten. Im weiteren Text zum Bebauungsplan geht es aber eher darum, die Lärmbelastung für die zukünftige Wohnnutzung gering zu halten, siehe dazu die Ausführungen im letzten Abschnitt unter Punkte 7.2.8.1 zur Mitte des Plangebietes. "Im vorliegenden Fall ist zu erwarten, dass eine Verschiebung hin zu einem höheren Anteil an

Die Industrie- und Handelskammer fasst die Planungserfordernis, nämlich die Sicherung des durchmischten Gebietscharakters der Vogter Ortsmitte, korrekt zusammen. Durch zunehmende Wohnbebauung ist denkbar, dass der Gebietscharakter ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Zukunft als Allgemeines Wohngebiet (WA) bewertet werden muss. Dadurch wären weniger gewerbliche Vorhaben zulässig, auch wenn diese den Vogter Ortskern um Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze bereichern. Auch die ansässigen Gewerbebetriebe profitieren, sofern sie Erweiterungen, Neubauten oder Umnutzungen planen. Nachteile für Gewerbebetriebe im Vergleich zur aktuellen Situation oder zur Festsetzung eines Mischgebiet (MI) sind nicht absehbar.

Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung/Beschluss:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung einer lebendigen Ortsmitte mit einer den Einwohnern dienenden Nutzungsmischung. Dazu ist es notwendig, sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung zuzulassen. Im aktuellen Fall besteht die Gefahr, dass sich durch zusätzliche Wohnnutzungen der Gebietscharakter hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt und dadurch weniger gewerbliche Vorhaben genehmigungsfähig sind. Diese Entwicklung ist in zahlreichen anderen ländlichen Gemeinden, auch im Landkreis

Wohnnutzungen als in einem Mischgebiet zulässig eintreten wird. Somit ist auch wenn die ... Betriebe.... mehr Lärm verursachen dürften, faktisch keine Erhöhung der Lärm-Immissionen zu erwarten...." Das stellt u.E. das eigentliche Ziel des gemeindlichen Mittelpunkts mit Gewerbenutzung, die ja im Interesse der Einwohner ist, in Frage.

Ravensburg, zu beobachten. Durch die Festsetzung eines Gebietstyps, der sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Vorhaben zulässt, wird der Gemeinde die Abwendung dieser Entwicklung erleichtert.

Die vorhandene Gemengelage, welches durch den Bebauungsplan betroffen ist, ist im Moment als ein Mischgebiet (MI) zu beurteilen. Theoretisch ist durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) und somit einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um 3 dB(A) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Gewerbelärm-Immissionen sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportlärm-Immissionen gegenüber eines Mischgebietes (MI) eine erhöhte Lärmeinwirkung an den schützenswerten Nutzungen möglich. Faktisch ist aus den nachfolgenden Gründen auch durch gewerbliche und sportliche Nutzungen mit keiner Erhöhung der Lärmeinwirkung zu rechnen:

Die Sirgensteinhalle weist zum allgemeinen Wohngebiet (WA) im Nordosten einen Abstand von ca. 65 m auf, dabei gilt ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags. Zum nächstgelegenen Einwirkort im Plangebiet liegt ein Abstand von ca. 35 m vor, dabei gilt für ein Mischgebiet (MI) ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und für ein urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) tagsüber.

Es ist davon auszugehen, dass die Sirgensteinhalle durch das allgemeine Wohngebiet (WA) im Nordosten ähnlich oder stärker eingeschränkt ist, als durch die aktuell bestehende Gemengelage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Wird der Gemengelage also ein höherer Immissionsrichtwert durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) zugewiesen, darf die Sirgensteinhalle durch die bestehende Einschränkung des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Nordosten dennoch nicht mehr Lärm emittieren. Zusätzlich ist

		<p>zu erwähnen, dass sich eine der maßgeblichen Schallquellen (Parkplatz) der Halle auf deren Ostseite befindet und somit wesentlich stärker durch das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA) eingeschränkt ist.</p> <p>Die ansässigen Betriebe im Geltungsbereich sind aus lärmtechnischer Sicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) verträglich und werden bereits die aktuellen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) nicht ausschöpfen. Des Weiteren befindet sich westlich des Geltungsbereiches ein reines Wohngebiet (WR) mit einem Immissionsrichtwert von 50 dB(A) tagsüber. Durch dieses reine Wohngebiet (WR) wird ein Großteil der Betriebe im Geltungsbereich stärker oder ähnlich eingeschränkt, als durch die Umgebungsbebauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Somit ist im gesamten Geltungsbereich trotz der Erhöhung des Immissionsrichtwertes nicht mit einer Erhöhung der Lärmeinwirkung zu rechnen.</p> <p>Sollten sich neue Betriebe in dem Gebiet ansiedeln wollen, sind diese größtenteils durch die umliegenden Bebauungspläne mit höherem Schutzanspruch (WA, WR) eingeschränkt. Lediglich im Osten des Gebietes z.B. neben dem Friedhof dürfte sich ein Betrieb ansiedeln, welcher die erhöhten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum ausschöpfen könnte.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Mit der Einrichtung eines Urbanen Gebietes und den vorhandenen Flächenpotenzialen wäre neben der geplanten Wohnbebauung ja auch eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung möglich. Liegen dazu Erkenntnisse vor?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Urbanen Gebiet sind im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch einige wenige Flächen vorhanden, die im Rahmen der Nachverdichtung genutzt werden könnten. Ob diese einer Wohn- oder Gewerbenutzung</p>

			zugeführt werden, wird in erster Linie davon abhängig sein, welche konkreten Bauvorhaben dort zur Genehmigung eingereicht werden.
		<p>Da viele ansässige Unternehmen der täglichen Versorgung dienen, sind zusätzliche potenzielle Kunden in der Nachbarschaft sicher ein Vorteil.</p> <p>Aber wir möchten dennoch betonen, dass den ansässigen Unternehmen keine Nachteile im Betriebsablauf durch die zunehmende Wohnnutzung ggf. durch Lärmempfinden der Anwohner entstehen dürfen und dass sich der Gebietscharakter dauerhaft nicht zum Nachteil der Gewerbetreibenden ändern darf.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Gebietscharakter wird im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, welcher eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vorsieht. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Der Gebietscharakter ändert sich also durch zusätzliche Wohnbebauung nicht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Reutlingen</p> <p>Stellungnahme vom 17.06.2019:</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an diesem Bauleitplanverfahren.</p> <p>Hierzu haben wir allerdings am 27.03.2019 bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p>Anbei eine Anlage zu dem explizit hervorgehobenen, rot umrandeten Bereich vor der Kirchstraße 5.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurde die Deutsche Telekom erneut beteiligt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 27.03.2019:</i></p> <p><i>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und der Änderung des entsprechenden Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist von uns erschlossen.</i></p> <p><i>Sollte sich auf Grundlage dieses Bebauungsplanes jedoch ein entsprechender Mehrbedarf an Telekommunikationsleitungen entstehen, so</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Sollte sich ein Mehrbedarf an Telekommunikationsleitungen ergeben, wird dies nicht auf Grundlage des Bebauungsplanes sein, da dieser nicht mit einem konkreten Bauvorhaben verbunden ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<i>ist im Bedarfsfall mit uns unter der bekannte Mail-Adresse in Verbindung zu setzen.</i>	
2.3.11	Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 05.06.2019:	Unsere Stellungnahme vom 22.02.2019 gilt weiterhin. Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		<i>Stellungnahme vom 22.02.2019: Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20- kV-Kabel sowie 0,4-kV-Freileitungen und diverse Trafostationen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</i>	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf bestehende Kabelanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.12	Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch Stellungnahme vom 17.05.2019:	Wir wiederholen unsere Stellungnahme vom 14.02.2019. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwendungen erhoben. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Für Feuerlöschzwecke können aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden (bei Bedarf auch länger) entnommen werden. Dabei wird ein Mindestdruck im Versorgungsnetz von 1,50 bar nicht unterschritten.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführung zur Trinkwasserversorgung und zur Versorgung mit Feuerlöschwasser werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 mit der Entwurfsfassung vom 26.04.2019 statt.
- 3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1	<p>Bürger 1 Stellungnahme vom 10.06.2019:</p>	<p>Basierend auf der Durchsicht des Bebauungsplanes, Gesprächen mit Stadtplanern und Gemeinderäten aus anderen Gemeinden haben sich mehrere Einwendungen, Kommentare und Anregungen ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Eignung eines Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet" in einer Gemeinde ist sehr fragwürdig, da es sich um ein Planungsmittel für Großstädte handelt. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Gebietstyp "Urbanes Gebiet (MU)" wurde bei der Novelle des BauGB 2017 eingeführt. Anders als der Name vermuten lässt, handelt es sich nicht um ein Planungsmittel für Großstädte. Weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung kennen eine Zuordnung von Gebietstypen zur Einwohnerzahl einer Gemeinde. Das Urbane Gebiet soll eine Nutzungsmischung zulassen, die als städtebauliches Ideal gilt, nämlich die Stadt der kurzen Wege. In dieser sind Wohnnutzungen unmittelbar in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und Orten zur Erholung angesiedelt. Es ergibt sich also für die Bewohner eine Reihe von Vorteilen, nämlich kurze Wege von und zur Arbeit, Einkaufsmöglichkeiten auf dem Weg, Fußgängerfreundlichkeit, Vermeidung von Verkehrschaos und Auswahl beim Wohnort. Dadurch kann eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und so die freie Natur geschützt werden. Eine funktionale Trennung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen findet nicht statt, wodurch eine lebendige und attraktive Ortsmitte ermöglicht wird. Eine soziale Segregation, also die räumliche Spaltung nach Kaufkraft wird vermieden. Als Gegenteil der Stadt der kurzen Wege kann die funktional getrennte</p>
-------	--	---	--

		<p>Stadt gesehen werden, welche feste Bereiche zum Wohnen, Arbeiten oder Einkaufen vorsieht. Ansätze dieser Entwicklung lassen sich auch in den Gemeinden im Landkreis Ravensburg betrachten: neue Gewerbe, auch nicht störende Gewerbebetriebe, werden in ausgelagerten Gewerbegebieten angesiedelt, Einkaufsmöglichkeiten bestehen nur noch in großen Gewerbeparks, kleinere Läden müssen schließen. Ortskerne werden nur noch zum Wohnen genutzt. Dadurch steigen die Strecken, die mit dem Auto zurückgelegt werden müssen, was gerade Bürger mit geringer Mobilität, wie z.B. ältere Menschen, vor Herausforderungen stellt. Diesem aktuellen Trend möchte die Gemeinde entgegenwirken; der bauplanungsrechtliche Beitrag dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes, der durch die Festsetzung des "Urbanen Gebiets" (MU) Nutzungsmischungen möglich macht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>- Ortsentwicklung wird mit Paragraph 34 BauGB (" in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen") aus der Hand gegeben und keine Begrenzung z.B. der Wohneinheiten vorgegeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie aus der Satzung zum Bebauungsplan, § 2 hervorgeht, handelt es sich beim vorliegenden Plan um einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan" nach § 30 BauGB. Der zugrundeliegende § 30 BauGB regelt, dass Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ansonsten nach § 34 BauGB regelt. Dieser wiederum regelt allgemein die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteile, auch wenn diese nicht überplant sind. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" würde weiterhin allein</p>

		<p>der Anforderungskatalog nach § 34 BauGB gelten; im vorliegenden Bebauungsplan wird weiter durch die Gebietsfestsetzung eine Reihe zulässiger Nutzungen definiert und die Zahl der Stellplätze geregelt. Die Ortsentwicklung wird nach Abschluss der vorliegenden Bauleitplanung also wie bisher nach der näheren Umgebung bewertet. Es wäre zwar im Bebauungsplan durchaus möglich gewesen, den Anwohnern im Geltungsbereich strenge Regelungen z.B. zur Zahl der Wohneinheiten festzusetzen. Allerdings ist es schwer bis unmöglich, im so abwechslungsreich bebauten Bestand wie in der Vogter Ortsmitte Festsetzungen vorzunehmen, die jeweils die aktuelle Situation berücksichtigen und darüber hinaus auch noch geringfügige Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten bieten. Neue Vorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen sich also eben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung richten. Außerdem war das Ziel der Planung nicht eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die bestehenden Regelungen hinaus, sondern die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>- Wir vermissen ein Entwicklungskonzept über die geplante bauliche Nachverdichtung in Vogt und wie sich der Ortskern langfristig entwickeln soll. Dies sollte dem Bebauungsplan vorgeschaltet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde Vogt möchte mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) eine Nutzungsmischung ermöglichen, die keine konkrete Entwicklung vorgeben. Durch die entstehenden kurzen Wege zwischen Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Wohnen, Gaststätten und Erholungsmöglichkeiten werden bauplanungsrechtliche Beiträge zu einer Steigerung der Lebensqualität geleistet. Diese positive Vision eines vielfältigen und abwechslungsreichen Ortskernes stellt das konkrete Entwicklungsziel dar. Das Erfordernis der Planung ergibt</p>

		<p>sich aus Bauanfragen im Gemeindegebiet, die dieses Entwicklungsziel gefährden. Daher entstand für die Gemeinde ein konkreter und unmittelbarer Handlungsbedarf.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich wird dem Schutz der Bewohner wie es im Sinn des Gesetzgebers ist (Änderung des Charakters durch Erhöhung der Wohnbebauung von Mischgebiet in Wohngebiet und Reduzierung der Lärmwerte), nicht ausreichend Rechnung getragen bzw. sollen sogar höhere Lärmwerte zulässig sein. - Eine Überprüfung der bisher vorhanden Lärmemissionen bzw. dadurch verursachten Lärmimmissionen ist nicht erfolgt und erhöhte Werte würden mit dem neuen Bebauungsplan ggf. legalisiert. - Welche Möglichkeiten gibt es die Lärmemissionen bei zukünftigen Bauanträgen im Rahmen "Urbanes Gebiet" einzugrenzen? 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Erfordernis zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) anstatt eines Mischgebietes (MI) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird unter der Ziffer 7.2.2 im Textteil des Bebauungsplanes erläutert.</p> <p>Die vorhandene Gemengelage, welche durch den Bebauungsplan betroffen ist, ist im Moment als ein Mischgebiet (MI) zu beurteilen. Theoretisch ist durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) und somit einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um 3 dB(A) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Gewerbelärm-Immissionen sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportlärm-Immissionen gegenüber eines Mischgebietes (MI) eine erhöhte Lärmeinwirkung an den schützenswerten Nutzungen möglich. Faktisch ist aus den nachfolgenden Gründen auch durch gewerbliche und sportliche Nutzungen mit keiner Erhöhung der Lärmeinwirkung zu rechnen:</p> <p>Die Sirgensteinhalle weist zum allgemeinen Wohngebiet (WA) "Im Winkel, Obere Breite und Blöden" im Nordosten einen Abstand von ca. 65 m auf, dabei gilt ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags. Zum nächstgelegenen Einwirkort im Plangebiet liegt ein Abstand von ca. 35 m vor, dabei gilt für ein Mischgebiet (MI) ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und für ein urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) tagsüber.</p>

Es ist davon auszugehen, dass die Sirgensteinhalle durch das allgemeine Wohngebiet (WA) im Nordosten ähnlich oder stärker eingeschränkt ist, als durch die aktuell bestehende Gemengelage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Wird der Gemengelage also ein höherer Immissionsrichtwert durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) zugewiesen, darf die Sirgensteinhalle durch die bestehende Einschränkung des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Nordosten dennoch nicht mehr Lärm emittieren. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass sich eine der maßgeblichen Schallquellen (Parkplatz) der Halle auf deren Ostseite befindet und somit wesentlich stärker durch das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA) eingeschränkt ist.

Die ansässigen Betriebe im Geltungsbereich sind aus lärmtechnischer Sicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) verträglich und werden bereits die aktuellen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) nicht ausschöpfen. Des Weiteren befindet sich westlich des Geltungsbereiches ein reines Wohngebiet (WR) mit einem Immissionsrichtwert von 50 dB(A) tagsüber. Durch dieses reine Wohngebiet (WR) wird ein Großteil der Betriebe im Geltungsbereich stärker oder ähnlich eingeschränkt, als durch die Umgebungsbebauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Somit ist im gesamten Geltungsbereich trotz der Erhöhung des Immissionsrichtwertes nicht mit einer Erhöhung der Lärmeinwirkung zu rechnen.

Sollten sich neue Betriebe in dem Gebiet ansiedeln wollen, sind diese größtenteils durch die umliegenden Bebauungspläne mit höherem Schutzanspruch (WA, WR "Vogt-West") eingeschränkt. Lediglich im Osten des Gebietes z.B. neben dem Friedhof dürfte sich ein Betrieb ansiedeln, welcher die erhöhten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum ausschöpfen könnte.

			<p>Bei Bauanträgen gewerblicher oder sportlicher Nutzungen ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		- Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens inkl. Rangierverkehr sind nicht berücksichtigt.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bebauungsplan überplant die bereits bestehende Bebauung. Durch den Bebauungsplan ändert sich also nicht die Menge der zulässigen Vorhaben. Von einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann also nicht ausgegangen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		Wir bitten diese Punkte bei der weiteren Vorgehensweise zu beachten bzw. umzusetzen und uns eine schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen. Rechtliche Schritte behalten wir uns vor.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die aufgeführten Punkte werden dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Das Ergebnis ist dem Stellungnehmenden nach § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen. Diese Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p>
3.2.2	Bürger 2 Stellungnahme vom 27.06.2019:	<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan, hier Fl.Nr 568/2, erhebe ich folgenden Einspruch:</p> <p>Ein Abwasserkanal durchläuft das Grundstück an der östlichen Seite von Norden nach Süden in der gesamten Länge von 56 m bei einem Grenzabstand von 2,50 m im Norden und 5,50 m im Süden. Es befinden sich auch zwei Schächte im Grenzabstand aus nördlicher Richtung von 23,50 m und 51 m auf dem Grundstück.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Vogt macht sich die Ausführungen und die Einschätzung des Bürgers nicht zu eigen. Es wird aber anerkannt, dass es sich um eine diffizile Situation handelt, in der unter Umständen nicht alle Bedürfnisse befriedigt werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die verträgliche Durchmischung von gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen und öffentlichen Einrichtungen</p>

Wann und unter welchen Voraussetzungen dieser Kanal und die Schächte eingebaut wurden ist nicht nachvollziehbar und auch im Grundbuch nicht eingetragen.

Fest steht, dass die Häuser oberhalb des Parkwegs Richtung Schule, Parkweg 15,17 und 19, eventuell auch die Häuser Mozartstrasse 16,18 und 20, sowie Mozartstrasse 10/1 daran angeschlossen sind. Die Trassenverläufe der jeweiligen Hausanschlüsse können nicht nachvollzogen werden. Die Hausanschlüsse Parkweg 15 und 17 sind jedoch irgendwie über mein Grundstück an den Kanal angeschlossen.

Gegen den Anschluss an den Kanal für den geplanten Neubau auf dem Grundstück 568/3 (BTB 18-2018 vom 22.05.2018, zugestellt am 24.05.2018) habe ich bereits am 15.06.2018 Einspruch erhoben. Dieser würde eine Vollendung von Tatsachen bringen, die ich auf keinen Fall zu tragen bereit bin.

Für mich bedeutet dieser Kanal eine baulich, nicht nutzbare Fläche von etwa 380 m² auf dem Grundstück. Das ist eine Härte, die von mir nicht weiter getragen und die ich vor allem auch nicht über das geplante Sicherungsverfahren hinaus zulassen kann.

Das Alter des Kanals und der nicht nachvollziehbaren Hausanschlüsse bedeutet auch ein großes Risiko eines fremden baulichen Zugriffs auf meinem Grundstück. In einem Schreiben der Gemeinde Vogt vom 19.12.1996 ist der Kanal damals als äußerst schadhaft bezeichnet worden und wurde dann auch 1997 mit kleinstem Aufwand teilsaniert.

zu erreichen und somit die Bedeutung des Ortszentrums als gemeindlicher Mittelpunkt langfristig zu erhalten. In Bezug auf den Kanal wird eine verträgliche Lösung gerade noch ermittelt. Um mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Fortschritte zu erzielen, wird der Teilbereich mit der Fl.-Nr. 568/2 vom restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgekoppelt. Die Abspaltung ist sinnvoll, da aufgrund der komplizierten Ausgangssituation im Bereich des Kanals noch keine Lösung erzielt wurde. Das Verfahren im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes (mit Kanal) wird weitergeführt, sobald eine Einigung erzielt werden konnte. Das Verfahren im Teilbereich 1 wird jetzt weitergeführt.

	<p>Wie schon vor und während der Teilsanierung des Kanals von mir gefordert, möchte ich jetzt (22 Jahre später) noch einmal darauf drängen, den Kanal in den öffentlichen Parkweg Richtung Rathaus zu verlegen. Der Kanal kann dort neu und gesichert verlegt werden. Die momentan nicht sicher verlegten Hausanschlüsse sind dabei aus meinem Grundstück zu entfernen und in den neuen Kanal einzubringen. Eine Verlegung gilt auch für vermutlich vorhandene Erdkabel der EnBW und der Telekom, die über mein Grundstück die Häuser im Parkweg versorgen.</p>	
--	---	--

Anlagen: Schreiben d. Gemeinde v. 19.12.1997, Lageplan

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Vogt macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 26.04.2019 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung für den Teilbereich 1 zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 02.11.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" in der Fassung vom 02.11.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Vogt, den 10.11.2021

5 Anlagen

- 5.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 17.06.2019, Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen
- 5.2 Schreiben d. Gemeinde und Lageplan zur Stellungnahme vom 27.06.2019, Bürger 2