

Entwurf

Gemeinde Vogt

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Pflegeheim Vogt"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	5
4	Satzung	8
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	12
7	Begründung – Sonstiges	16
8	Begründung – Bilddokumentation	17
9	Verfahrensvermerke	18

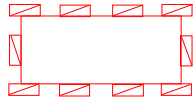
1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.6 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

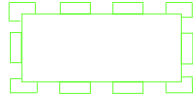
2.1



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes, die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" (Fassung vom 11.09.2003, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.12.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Damooserweg-Küchel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung)

3.2

Naturschutz

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine geplante Straße, die in das künftige Baugebiet "Damooserweg-Küchel" führt. Um im Bereich der Einmündung der geplanten Straße in den "Damooserweg" Sichtbehinderungen zu vermeiden, darf im nordwestlichen Geltungsbereich keine sichtbehindernde Bepflanzung vorgenommen werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

3.3

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

3.4

Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen

Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

3.5 Brandschutz

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

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

Im Bestand ist ein Löschwassersystem ohne Überflurhydrant vorhanden.

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

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

3.6 Ergänzende Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3.7 Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 17.06.2020 (GBl. S. 403), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 28.10.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

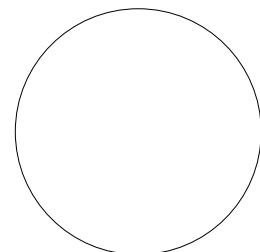
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.10.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 11.09.2003, rechtsverbindlich seit 15.12.2005) sowie dem Bauantrag "Grundriss Erdgeschoss, Plan-Nr. 226-402" und "Grundriss Obergeschoss, Plan-Nr. 226 – 403" vom 28.07.2020, welche die Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernehmen. Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Begründung vom 28.10.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" der Gemeinde Vogt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vogt, den

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich umfasst ausschließlich das Gelände des Pflegeheimes "St. Antonius" in Vogt. Dies entspricht auch dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" (Fassung vom 11.09.2003).

5.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 356/2.

5.1.2 Erfordernis der Planung

5.1.2.1 Für das Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pflegeheim Vogt". Die Vorhabenträgerin Stiftung Liebenau betreibt Wohn- und Pflegeheime und errichtete im Plangebiet nach Maßgabe des Bebauungsplanes das Pflegeheim "St. Antonius", verzichtete jedoch dabei, die festgesetzte Obergrenze von 17 heimgebundenen Wohnungen auszuschöpfen und richtete lediglich 12 Wohnungen ein. Der Einbau der 5 weiteren Wohnungen wurde für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen. Das Gebäude wurde jedoch wie geplant in der für 17 Wohnungen notwendigen Kubatur hergestellt, es wurde lediglich auf den Innenausbau eines Teils des Gebäudes verzichtet. In den zwischenzeitlich vergangenen mehr als 15 Jahren seit Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich die Bedürfnisse von Pflegeheimbewohnern sowie die entsprechenden Angebote der Pflegeheimbetreiber verändert. Um diesen veränderten Bedürfnissen gerecht zu werden, muss die Innenaufteilung des bisher nicht ausgebauten Teiles anders ausgeführt werden als zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geplant. Da nun der Einbau von mehr Wohnungen geplant wird, als damals als zulässige Höchstzahl festgesetzt wurden, steht dieser Absicht aber der rechtsverbindliche Bebauungsplan entgegen. Eine Befreiung ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Gemeinde Vogt unterstützt das Vorhaben, um die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Pflegeheimplätzen zu verbessern und zu sichern. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.1.3 Übergeordnete Planungen

5.1.3.1 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.

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

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

5.1.4 Art des Aufstellungsverfahrens

5.1.4.1 Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" 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.
- das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung nicht berührt.
- 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.

5.2 Inhalt der Änderung

5.2.1 Stand vor der Änderung

5.2.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Zahl der Wohnungen auf "17 heimgebundene Wohnungen" beschränkt.

5.2.1.2 An der nördlichen Grundstücksgrenze ist kein Zufahrtsverbot festgesetzt, da damals noch keine Verkehrsfläche angrenzte.

5.2.2 Stand nach der Änderung

5.2.2.1 Es werden 25 heimgebundene Wohnungen als zulässige Höchstzahl festgesetzt. "Heimgebunden" ist ein feststehender Begriff im Pflegewesen und umfasst Wohnungen für zu pflegende Personen sowie Wohnungen für Mitarbeiter ("Servicewohnen").

5.2.2.2 Im Norden wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, da die dort bestehende Straße zur Zufahrt in das neue Wohngebiet "Damooserweg-Küchel" genutzt werden soll. Zum Pflegeheim hin soll auch weiterhin lediglich die bestehende Zufahrt zulässig sein. Dies entlastet die Stiftung Liebenau auch von doppelten Erschließungsbeiträgen.

5.2.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.2.3.1 Das Pflegeheim ist über die bestehende Zufahrt ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

5.2.3.2 Die bestehenden Verkehrswege können von Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt werden.

5.2.4 Wasserwirtschaft

- 5.2.4.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 5.2.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 5.2.4.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über Retentionsflächen und Zisternen gepuffert und verzögert über einen Niederschlagswasserkanal in einen Vorfluter geleitet.
- 5.2.4.4 Das Baugebiet ist bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

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

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" 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.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Vogt. Westlich grenzt der "Damooserweg" mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Nördlich grenzt Grünland an, dahinter liegen der Wertstoffhof der Gemeinde Vogt und der Kindergarten "Mullewapp". Östlich grenzt die freie Landschaft an, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird (Grünland). Im Süden grenzt der "Lukasweg" an, welcher das Wohnheim der Stiftung Liebenau für Menschen mit Behinderung erschließt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Pflegeheim "Haus der Pflege St. Antonius" der Stiftung Liebenau.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um das am nordöstlichen Rand der Gemeinde Vogt gelegene Pflegeheim "Haus der Pflege St. Antonius" der Stiftung Liebenau, weshalb ein Großteil des Plangebietes – im Bereich des Gebäudes, der Zufahrtsstraße, den Parkplätzen und einigen Wegen – versiegelt ist. Das Plangebiet ist von der nordwestlichen bis nordöstlichen, stellenweise auch an der südlichen Grenze mit einer dichten Eingrünung versehen. Diese besteht aus dicht gewachsenen Strüchern und kleineren Bäumen, im Westen entlang des "Damooserweges" wächst

darüber hinaus eine Baumreihe aus acht mittlerweile gut 10 Meter hohen Ahorn-Bäumen. Die übrigen Flächen sind für die Erholung der zu Pflegenden gärtnerisch gestaltet und bestehen aus einer Mischung heimischer und nichtheimischer Pflanzenarten. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes auf Grund der Nutzung und der gärtnerischen Gestaltung nicht vorhanden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind in den Gehölzbeständen oder im Fassaden- und Dachbereich des Bestandsgebäudes nicht auszuschließen (Vögel und Fledermäuse).

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb von Kernflächen oder Kern- und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Baumhecke bei Blöden", Nr. 1-8224-436-7117) liegt etwa 75 Meter südöstlich des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Vorhaben betrifft eine bereits bebaute Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage der Gemeinde Vogt. Durch das bestehende Pflegeheim "Haus der Pflege St. Antonius" der Stiftung Liebenau ist ein Großteil der Böden im Plangebiet versiegelt. In diesen Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Durch die Bebauung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen (Grünanlagen) 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 Funktion als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch in einem gewissen Umfang erfüllen.

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Bestand des Pflegeheimes "Haus der Pflege St. Antonius" der Stiftung Liebenau kommt es daher bereits zu anfallenden Abwässern. Ein Anschluss an die Frischwasserversorgung ist bereits gegeben. Im Süden des Plangebietes befindet sich zur Sammlung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine Retentionsfläche, welche durch einen Retentionsgraben mit einem kleinen Feuchtgebiet verbunden ist. Hierdurch wird eine Rückhaltung des Niederschlagswasser gewährleistet und eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation vermieden.

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

Im Bestand des Pflegeheims sind keine ausreichend großen Freiflächen vorhanden, die in nennenswerten Umfang Kaltluft produzieren. Die für die Kaltluftproduktion relevanten Flächen sind die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die doch sehr gelungene und umfangreiche Eingrünung des Plangebietes mit seinen dichten Gehölzbeständen,

leistet neben den in den zentralen Grünflächen des Plangebietes gepflanzten Gehölzen einen wichtigen Beitrag zur Frischluftproduktion und hat darüber hinaus durch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung der Gehölze eine hohe ökologische Bedeutung. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Vogt und hat auf Grund der Ortsrandlage eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild. Diese wird durch die Strukturvielfalt des Plangebietes, resultierend aus dem Kontrast der gärtnerisch gepflegten Bereiche des bestehenden Pflegeheims "Haus der Pflege St. Antonius" der Stiftung Liebenau neben der naturnah gestalteten Eingrünung samt einer mit einem kleinen Feuchtgebiet verbundenen Retentionsfläche, noch verstärkt. Durch die aktuelle Nutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Naherholung. Die vorhandene Eingrünung sorgt vor allem in östliche Richtung für eine gute Anbindung an die freie Landschaft und verringert gleichzeitig die Einsehbarkeit in das Plangebiet.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt. Die vorhandene Eingrünung an den Rändern des Plangebietes bleibt erhalten und fungiert damit weiterhin als Lebensraum für vorkommende Arten. Änderungen am Bestandsgebäude sind nicht vorgesehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten. Auf die biologische Vielfalt ergeben sich keine Änderungen durch das Vorhaben.

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und bereits bebaut ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

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

Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

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

Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ergeben sich

keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche. Es kommt zu keinen Neuversiegelungen, da keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden. In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes können die Böden weiterhin in gewissem Umfang ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

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

Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser. Die anfallenden Abwassermengen erhöhen sich nicht und werden wie bislang abgeleitet. Anfallende Niederschläge werden weiterhin in der südlichen Retentionsfläche zurückgehalten. Da keine Neuversiegelungen vorgesehen sind, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildungsrate.

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

Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und tragen auch weiterhin zur Produktion von Frischluft bei. Auch deren temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bleibt bestehen. Veränderungen hinsichtlich der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

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

Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild. Das bisherige Ortsbild bleibt in seiner aktuellen Ausprägung erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes und die Anbindung an die freie Landschaft in östliche Richtung erfahren keine Beeinträchtigungen. Die Strukturvielfalt im Plangebiet bleibt bestehen. Hinsichtlich der Erholungseignung und der Einsehbarkeit ergeben sich keine Änderungen durch das Vorhaben. Richtung Osten entsteht das Baugebiet "Damooserweg-Küchel", welches nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

6.2.3.1 Da bis auf die Erhöhung der Anzahl der Wohnräume und der Aufnahme eines Zufahrtsverbots an der nördlichen Grenze keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, werden über den Bestand hinaus keine grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1.1 Wesentliche Auswirkungen

7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der Planänderung nicht erkennbar.

7.1.2 Durchführungsvertrag

7.1.2.1 Der bestehende Durchführungsvertrag wird durch eine Ergänzung aktualisiert. Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,7 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennkanalsystem der Gemeinde Vogt

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch

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

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

7.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

7.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

Blick von Nordosten auf das bestehende Pflegeheim "St. Antonius" (Vordergrund)



Blick von Süden auf den Ostflügel des Pflegeheimes



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

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

Vogt, den
 (Peter Smigoc, Bürgermeister)

9.2 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. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Vogt, den
 (Peter Smigoc, Bürgermeister)

9.3 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogt, den
 (Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Vogt, den
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vogt, den
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegeheim Vogt" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vogt, den
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.10.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Martin Werner

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".